

# Gemeinde Fridolfing

Landkreis Traunstein



Neuaufstellung des Bebauungsplanes  
„Semperloh Südost“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

## BEGRÜNDUNG

Fassung: 17.10.2023

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	2
1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke .....	3
2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation .....	3
2.1. Landes- und Regionalplanung .....	3
2.2. Flächennutzungsplan .....	3
2.3. Bebauungspläne .....	4
2.4. Verfahrenswahl .....	5
3. Bestehende Verhältnisse .....	6
3.1. Lage und Geltungsbereich .....	6
3.2. Derzeitige Nutzung .....	8
3.3. Baugrundverhältnisse .....	8
4. Geplante Bebauung .....	8
4.1. Beschreibung des Vorhabens .....	8
4.2. Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen .....	8
5. Erschließung .....	8
5.1. Verkehr .....	8
5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung .....	9
5.3. Wasserversorgung .....	9
5.4. Abwasserentsorgung .....	9
6. Umweltbelange .....	9
7. Artenschutz .....	10
8. Immissionsschutz .....	10

## **1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke**

Die Gemeinde Fridolfing hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 19.05.2022 die **Neuaufstellung des Bebauungsplans „Semperloh Südost“** beschlossen. Die S•A•K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein wurde mit der Aufstellung beauftragt.

### **Zusammenfassende Begründung:**

Um eine nachhaltige soziale und wirtschaftliche Entwicklung zu sichern, ist das Ziel der Gemeinde Fridolfing, den Verbleib und die Zuwanderung von Einwohnern zu unterstützen. Hierfür besteht ein dringender Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, der laut den Zielen der Landes- und Regionalplanung und laut BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung zu erfolgen hat.

Mit der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Semperloh Südost“ kann zusätzlicher Wohnraum durch eine mögliche Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Bebauung geschaffen werden. Der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 bezeichnet das Planungsgebiet überwiegend als allgemeines Wohngebiet und kleinere Teile als Mischgebiet, was auch der derzeitigen Nutzung entspricht und daher nicht geändert werden soll. Die Satzung wurde nach entsprechend heutiger Gesetzgebung aktualisiert und ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches vollständig die ursprünglichen Fassungen der Bebauungspläne.

## **2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation**

Die Gemeinde Fridolfing, Landkreis Traunstein, ist Teil des ländlichen Raumes der Region Südostoberbayern und liegt auf der Westseite der Salzach, etwa 20 km nord-östlich von Traunstein. Die Gemeinde hat eine Fläche von 44,26 km<sup>2</sup> und eine Einwohnerzahl von 4.652 (Stand 01.01.2022).

### **2.1. Landes- und Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt<sup>1</sup>, was heißt, dass er so entwickelt und geordnet sein soll, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum sichert, und seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen versorgen kann, aber gleichzeitig seine landschaftliche Vielfalt bewahrt. Die Gemeinde liegt darüber hinaus an der regionalen Entwicklungsachse der Bundesstraße 20.

Durch eine Verdichtung des Innenbereiches ermöglicht die vorliegende Planung zusätzlichen Wohnraum in Fridolfing ohne Beanspruchung von Außenbereichsflächen, und trägt dadurch zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung bei.

### **2.2. Flächennutzungsplan**

Im seit 1997 gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fridolfing ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche (W) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt (siehe Abbildung 1).

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern, [Anhang 2 Strukturkarte](#)

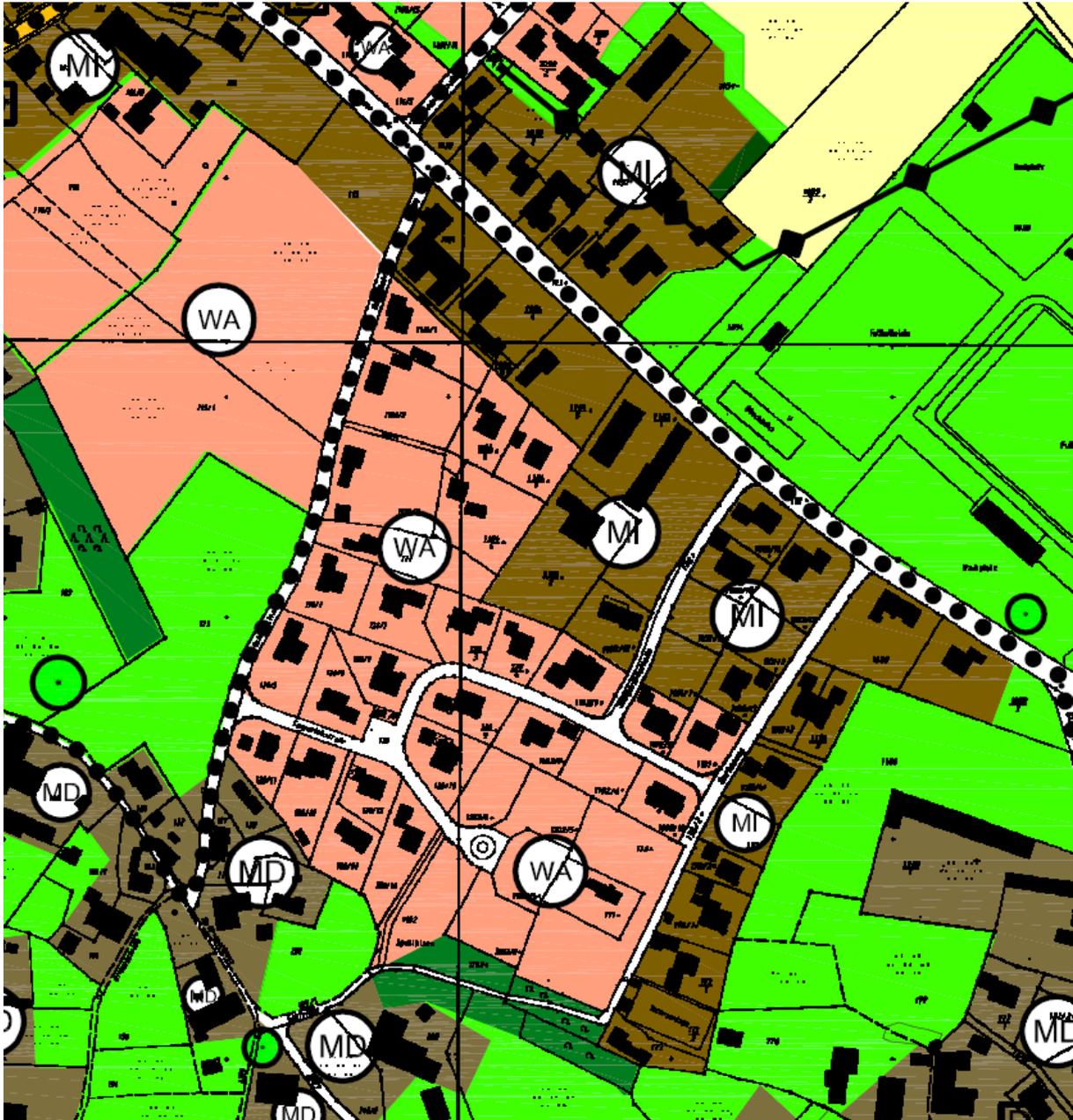


Abbildung 1 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde

### 2.3. Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Semperloh Südost“ trat im Jahr 1993 in Kraft (siehe Abbildung 2) und setzt den vorliegenden Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 und Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest.

## Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Semperloh Südost“ Begründung, Fassung vom 17.10.2023



Abbildung 2 Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1993

### 2.4. Verfahrenswahl

Da es sich lediglich um eine Nachverdichtung des Innenbereichs mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> handelt, die nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, kein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt (siehe Kapitel 6 unten) und keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des

## Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Semperloh Südost“ Begründung, Fassung vom 17.10.2023

Bundesimmissionsschutzgesetzes bestehen, finden die Vorschriften des § 13a des BauGB Anwendung (Bebauungsplan der Innenentwicklung, beschleunigtes Verfahren).

In Übereinstimmung mit den Vorschriften des beschleunigten Verfahrens wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden aufgestellt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 bzw. § 13 Abs. 2 und 3). Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 des BauGB als schon erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4), und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

### 3. Bestehende Verhältnisse

#### 3.1. Lage und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt südöstlich des Ortskerns der Gemeinde Fridolfing (siehe Abbildung 3). Der Bereich beträgt ca. 1,5 ha und die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Als Kartengrundlage für die Erstellung der Planzeichnung wurde die digitale Flurkarte verwendet.

Im Nordwesten und Südosten grenzt das Gebiet an weitere Wohngebietsflächen und im Nordosten an Sportanlagen (siehe Abbildung 4).

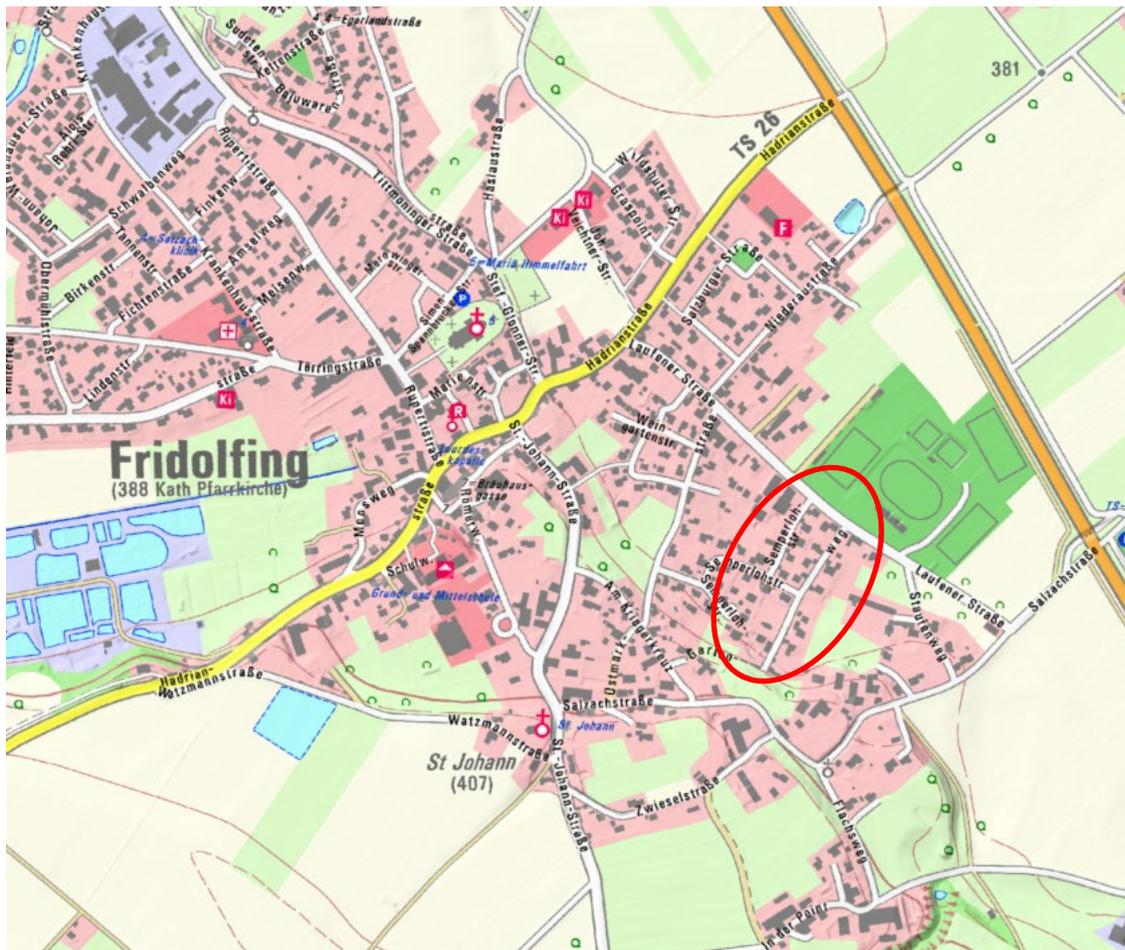


Abbildung 3 Amtlicher Lageplan (Quelle BayernAtlas, abgerufen am 31.01.2023), der Änderungsbereich ist in Rot markiert

Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Semperloh Südost“  
Begründung, Fassung vom 17.10.2023



Abbildung 4 Luftbild (Quelle BayernAtlas, abgerufen am 31.01.2023)

### 3.2. Derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich ist derzeit als Wohn- und Mischgebiet genutzt und überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches befindet sich ein Gewerbebetrieb.

### 3.3. Baugrundverhältnisse

Aufgrund der bestehenden Nutzung ist davon auszugehen, dass der Änderungsbereich für die geplante Maßnahme geeignet ist.

## 4. Geplante Bebauung

### 4.1. Beschreibung des Vorhabens

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes „Semperloh Südost“ wird zusätzlicher Wohnraum durch eine Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes bzw. eine Aktualisierung der Satzung entsprechend heutiger Gesetzgebung geschaffen.

### 4.2. Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen

Im Vergleich zum derzeit gültigen Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen geändert, um eine Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes zu ermöglichen:

- **Überbaubare Grundstücksflächen:** Mit der vorliegenden Änderung werden die Baufenster großzügiger gezogen (statt eng um die Bestandsgebäude) um künftige Änderungen bzw. Verdichtungsmaßnahmen zu erleichtern. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird nunmehr einheitlich auf 0,40 im allgemeinen Wohngebiet (WA) und 0,60 im Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (z. B. Zufahrten und Garagen) bis zu einer GRZ von höchstens 0,50 im allgemeinen Wohngebiet (WA) und 0,80 im Mischgebiet (MI) überschritten werden.
- **Gebäudehöhe:** Die Gebäudehöhe wird einheitlich für das gesamte Gebiet etwas höher festgesetzt, um Verdichtungsmaßnahmen und Dachgeschoßausbauten zu erleichtern.
- **Dachgestaltung:** Um zusätzlichen Wohnraum durch den Ausbau von Dachgeschossen zu ermöglichen, werden die Festsetzungen für die Dachgestaltung vereinfacht.
- **Klimaanpassungen:** Bei der Dachgestaltung werden Photovoltaikanlagen auch als Dacheindeckung zugelassen, um die Erzeugung von erneuerbaren Energien zu fördern. Des Weiteren wird festgesetzt, dass Stellplätze versickerungsfähig auszuführen sind, um der Flächenversiegelung entgegenzuwirken.

## 5. Erschließung

### 5.1. Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt wie im Bestand über die Laufener Straße zur Bundesstraße 20 nach Burghausen und Freilassing und zur Kreisstraße TS 26 nach Traunstein. Das bestehende Straßennetz ist für das geplante Vorhaben ausreichend.

## 5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung

Die Energie- und Kommunikationsversorgung ist bereits durch einen Anschluss an die entsprechenden Netze der örtlichen Anbieter sichergestellt.

## 5.3. Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist bereits durch einen Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz gesichert.

## 5.4. Abwasserentsorgung

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt bereits über das gemeindliche Kanalnetz.

## 6. Umweltbelange

Das beschleunigte Verfahren ist möglich, weil das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, kein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt (siehe Abbildung 5), und keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestehen. Daher wird von einer Umweltprüfung abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

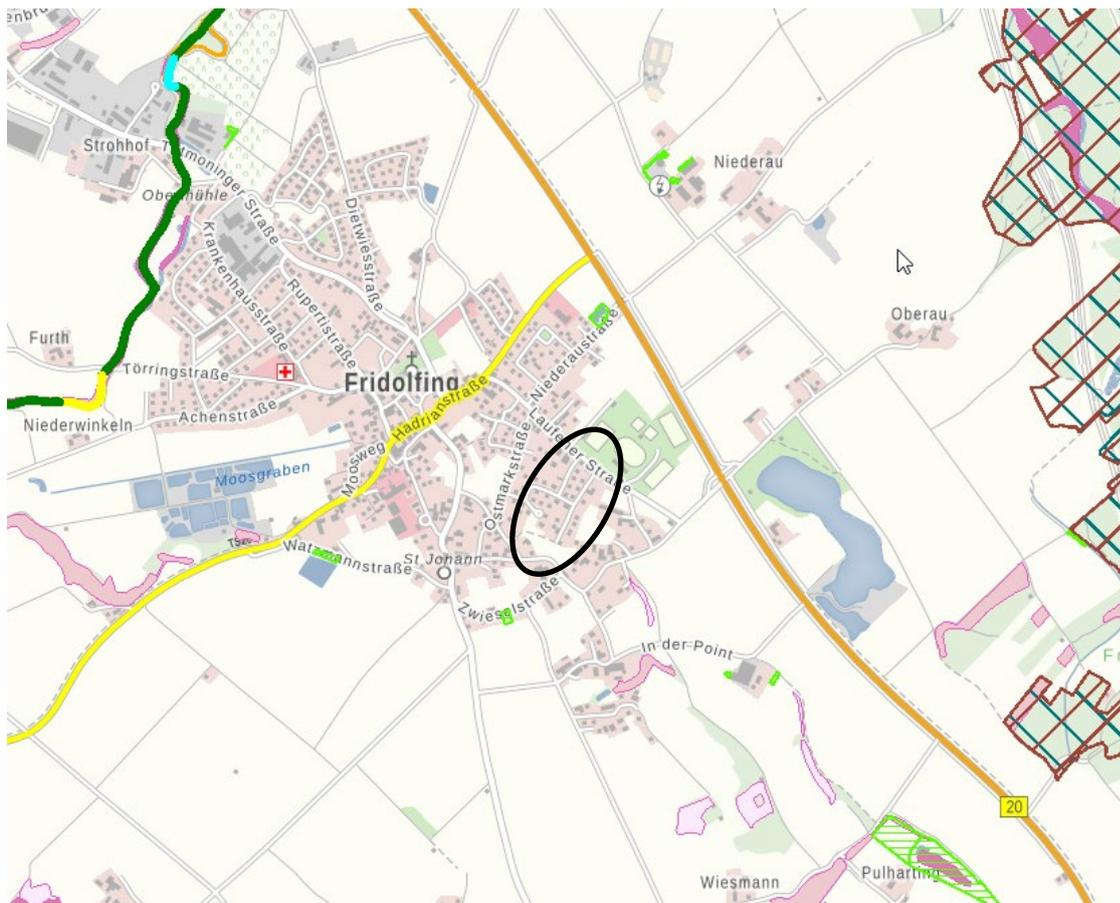


Abbildung 5 Übersicht Schutzgebiete und Biotopkartierungen; der Änderungsbereich (in Schwarz markiert) berührt kein Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet, kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet (die beiden letzteren bilden die Natura 2000-Gebiete) (Quelle [BayernAtlas](#), abgerufen am 31.01.2023)

## **7. Artenschutz**

Im Hinblick auf den Artenschutz ist das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) und hier besonders die gesetzlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Baumfällungen auch in gärtnerisch genutzten Bereichen nur in der brut- und aufzuchtfreien Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden dürfen.

Zu fällende Bäume sind zuvor durch eine fachliche geschulte Person auf das Vorhandensein von Baumhöhlen und Spaltenquartieren zu prüfen. Sollten dabei artenschutzrechtlich relevante Arten angetroffen werden, dürfen die betroffenen Gehölze zu dem Zeitpunkt nicht gefällt werden. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären

## **8. Immissionsschutz**

Zur Ermittlung der Gewerbe- und Sportanlagenlärmbelastungen liegt ein immissionsschutztechnisches Gutachten des Büros Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB Landshut vom 17.10.2023 vor. Dieses Gutachten liegt dem Bebauungsplan bei und ist Bestandteil des Planes. Die Ergebnisse sind in Form einer Lärmschutzwand an der Sommerstockbahn und Einschränkungen für Aufenthaltsräume im Obergeschoss von Ersatz- und Neubauten an der Laufener Straße (Grundrissorientierung) als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Darüber hinaus wird die Lärmbelastung als unkritisch eingestuft. Die Details mit den entsprechenden Berechnungen und Ergebnissen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Fridolfing, \_\_\_\_\_  
Gemeinde Fridolfing

\_\_\_\_\_  
Johann Schild, 1. Bürgermeister