



Bebauungsplan „Gerhartsreit“

3. Änderung

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Datum: 10.11.2025

Projekt: 25028

Bearbeitung:

BEGS Architekten
Ingenieure

Marienstr. 3
83278 Traunstein
Tel. +49/(0)861/98987-0
info@begs-gmbh.de
www.begs-gmbh.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit	1
2. Landes- und Regionalplanung	1
3. Verfahren	1
4. Lage und Größe des Planungsgebiets, Darstellung in Bauleitplänen	1
5. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen	3
5.1 Bestand	3
5.2 Planung.....	9
5.3 Festsetzungen.....	9
5.4 Auswirkungen der Planung	9
5.4.1 Orts- und Landschaftsbild	9
5.4.2 Immissionsschutz	10
5.5 Alternativen	10
6. Eingriffsbilanzierung	10
7. Minimierungsmaßnahmen	11
8. Artenschutz.....	11

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Änderungsbereich ist derzeit mit einem Wohngebäude bebaut, welches leer steht.

Das Grundstück soll im Zuge einer Wiedernutzung und Nachverdichtung im Innenbereich neu bebaut werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich, da die geplante Bebauung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gerhartsreit“ entspricht und mit dem bestehenden Bebauungsplan keine Nachverdichtung in der geplanten Form möglich ist.

2. Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde ist im Regionalplan der Planungsregion 18 (Südostbayern) zugeordnet und als Grundzentrum im allgemein ländlichen Raum eingestuft. Für das Plangebiet sind folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms von Bedeutung:

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 B II 1 G an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weiterentwickelt werden.

Darüber hinaus soll die Flächeninanspruchnahme reduziert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zum Einsatz kommen. (LEP 3.1 G: Flächensparen). Dabei sind vorhandene Flächenpotenziale vorrangig und effizient zu nutzen. Ausnahmen sind dann zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z: Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Um eine Zersiedlung der Landschaft und ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstrukturen zu vermeiden, sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 G & Z: Anbindegebot).

Das Grundstück ist bereits bebaut und liegt in einem bebauten Bereich. Es handelt sich daher nicht um eine neue Baufläche im Sinne des LEP. Die Nachverdichtung im Innenbereich entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich hier um eine Konversion und Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Wiedernutzung einer brachliegenden Fläche in innerörtlicher Lage stellt hierbei aus gesetzgeberischer Sicht den Hauptanwendungsfall des § 13a BauGB dar.

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 Natura 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 BIm-SchG zu beachten sind

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die relevanten Umweltbelange wurden dennoch ermittelt und im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Lage und Größe des Planungsgebiets, Darstellung in Bauleitplänen

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt südlich des Ortszentrums im Ortsteil Gerhartsreit und hat eine Größe von etwa 0,398 ha.

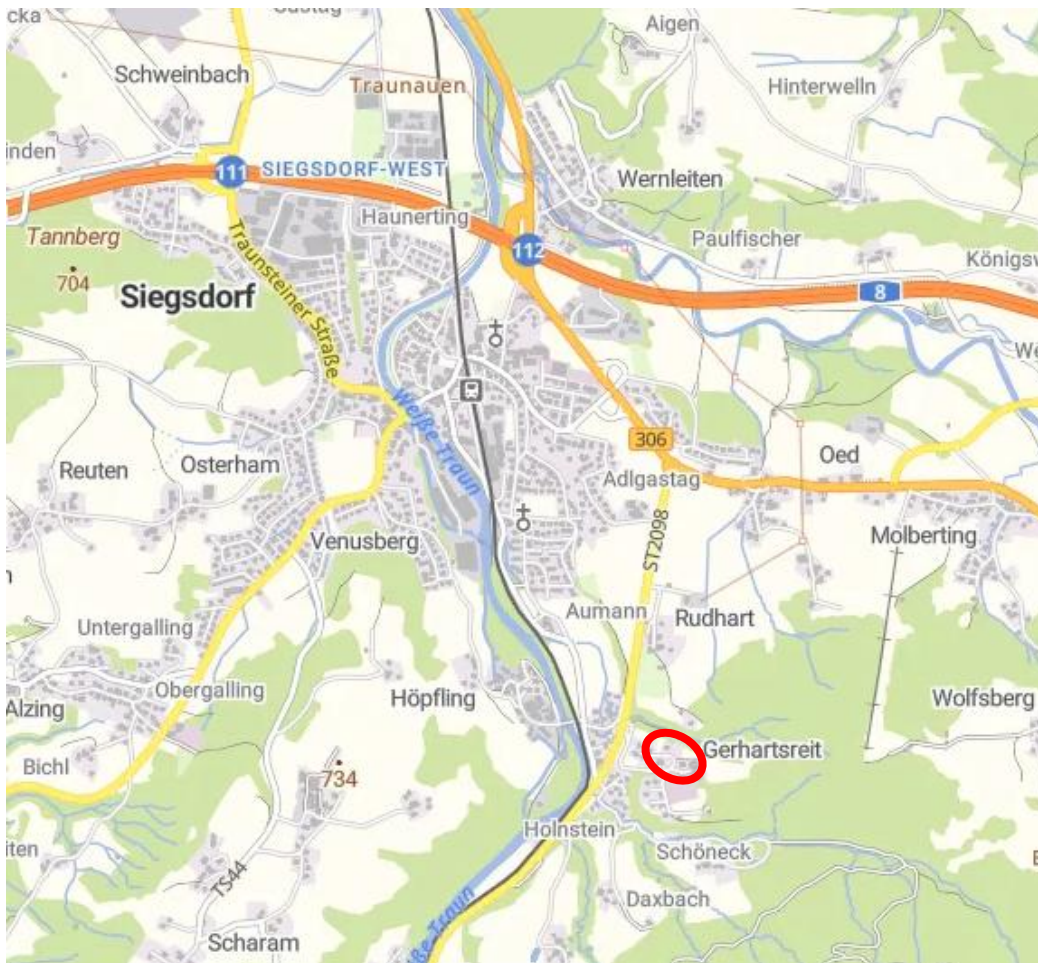


Abb. 1 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot umrandet) – o. M.
Quelle: BayernAtlas

Bauleitplanung

Für das Gebiet liegt der Bebauungsplan Gerhartsreit aus dem Jahr 2001 vor, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Im Änderungsbereich sind noch 2 zusätzliche Bauräume festgesetzt. Dieses Baurecht wurde bisher nicht genutzt.

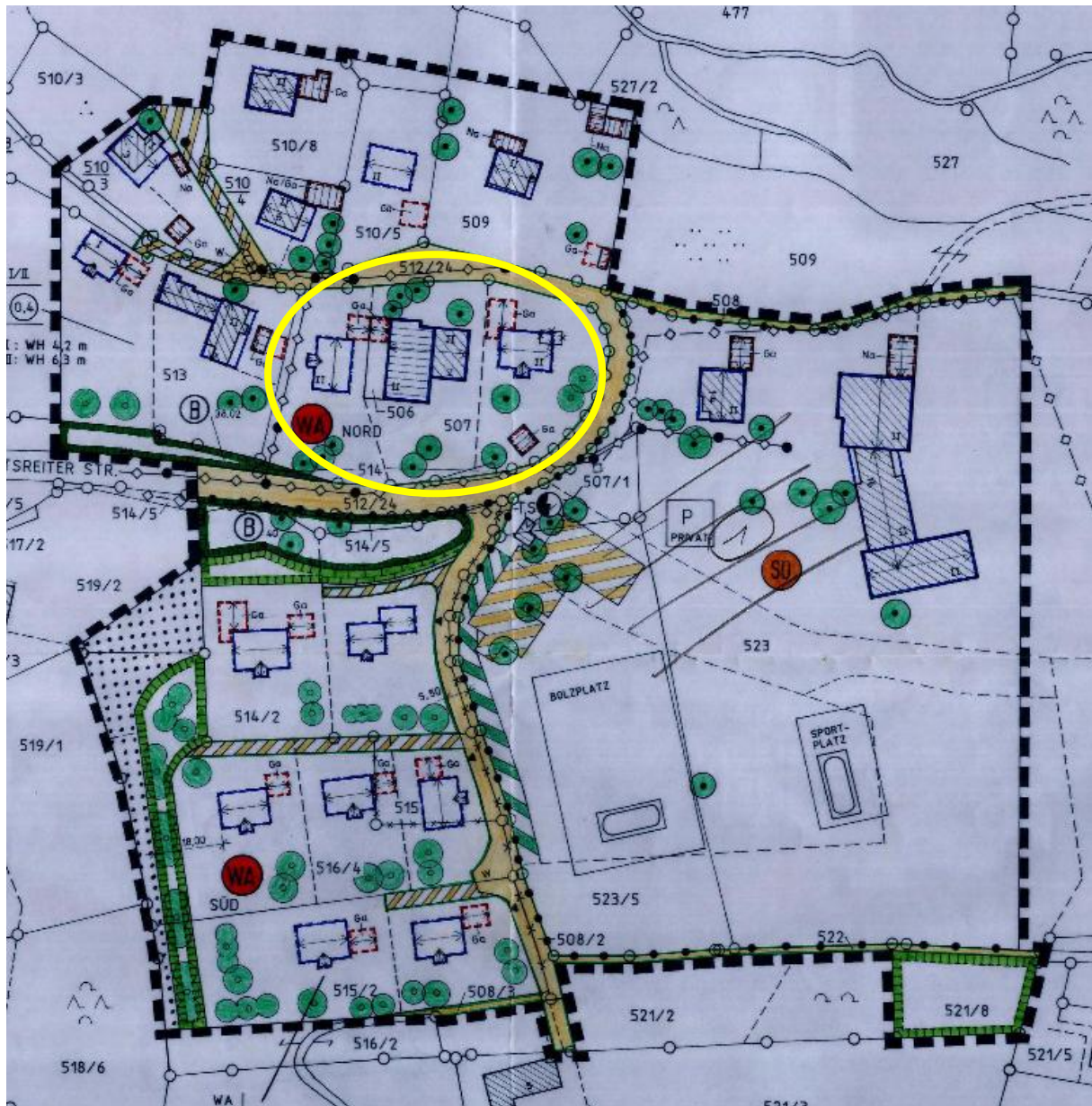


Abb. 2 Auszug Bebauungsplan „Gerhartsreit“ mit Änderungsbereich, schematisch gelb- ohne Maßstab

Quelle: Gemeinde Siegsdorf

5. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen

5.1 Bestand

Der Änderungsbereich ist derzeit mit einem Wohnhaus bebaut, das leer steht. Das Gebäude wird von einem großen Garten mit 2 Nebengebäuden umgeben.



Abb. 3 Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (blau umrandet) – Ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas

Im Umfeld des Grundstückes befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Südöstlich liegt das Ferien- und Bildungszentrum Siegsdorf. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan als Sondergebiet „Jugend- und Bildungszentrum“ festgesetzt. Die Baustruktur ist heterogen.

Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen keine Bau- oder Bodendenkmale.

Gefahren durch Wasser

Das Plangebiet liegt weder innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ100 noch in einer Gefahrenfläche HQextrem.

Aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des LfU ergibt sich kein Gefährdungspotential für die Fläche. Ein Abflussast liegt auf der südlich angrenzenden, tiefer liegenden Straße. Das Grundstück ist aufgrund der Topografie nicht durch wild abfließendes Oberflächenwasser gefährdet.

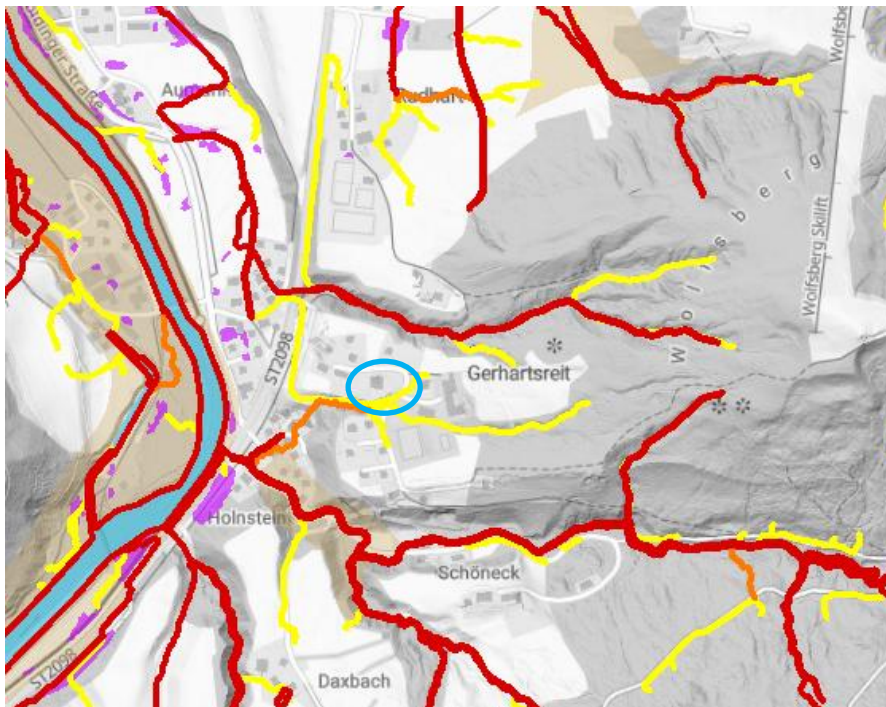


Abb. 4 Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut – ohne Maßstab
Quelle: LfU

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Ein sehr kleiner Teil des Änderungsbereiches liegt randlich innerhalb der amtlichen Biotopfläche A8141-0038-001, Altgrasfluren und Extensivwiese westlich Gerhartsreit.



Abb. 5 Luftbild mit Abgrenzung LSG (grün) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas

Südlich des Grundstückes liegt die Biotopfläche A8141-0040-001, Gewässerbegleitgehölz bei Gerhartsreit.

Im Plangebiet oder dessen näherem Umfeld liegen keine weiteren Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

Das Gelände ist nicht eben, es steigt von Süden nach Norden um bis zu 5 m an, in West-Ost Richtung steigt das Gelände ebenfalls an.

Grünflächen, Gehölzbestand

Die bestehende Wohnbaufläche ist im Osten durch eine ca. 3,5-4m hohe Thujenhecke abgesichert.

Die Außenflächen des Wohngebäudes werden als Rasenfläche genutzt und sind mit Ziergehölzen und einzelnen Bäumen (Nussbäume, Fichten) bepflanzt. Im Osten ist eine kleine Obstbaumwiese angelegt (viertelstämmige Obstgehölze, überwiegend Apfel). Die Obstbäume tragen keine Habitatstrukturen in Form von Höhlen.

Im Süden und im Westen des Planungsgebietes besteht ein Altbaumbestand aus Lärchen, Nussbäumen und anderen Zierbäumen.

Die steile Hangkante im Süden ist als verbuschte Altgrasflur ausgebildet, z.T. kommt im Bestand Springkraut vor.

Die nachfolgenden Fotos zeigen die Situation auf.



Abb. 6 Das Foto zeigt die steile Hangkante im Süden. Der Nussbaum in der Bildmitte steht schon auf dem westl. angrenzenden Nachbargrundstück. Die Altgrasflur ist randlich mit Springkraut durchsetzt, im Übergang zur Straße regelmäßig mehrmals gemäht.

Quelle: begs GmbH



Abb. 7 Das Foto zeigt die mächtige Thujenhecke auf der Ost- und Nordseite der Wohnbaufläche entlang der Gerhartsreiter Straße
Quelle: begs GmbH



Abb. 8 Das Foto zeigt die südl. Eingangssituation des bestehenden Wohngebäudes: Eine Omorika-Fichte hinter der Garage und die Lärchengruppe südl. des Wohnhauses prägen das Bild. Im Unterwuchs entlang der Grundstücksgrenze Hasel, Hartriegel weitere Ziergehölze.
Quelle: begs GmbH



Abb. 9 Das Foto zeigt die Wiesenfläche mit niedrigen Obstgehölzen im Norden des Wohngebäudes
Quelle: begs GmbH



Abb. 10 Das Foto zeigt den Laubgehölzbestand im Westen des Baugrundstückes mit Nussbaum, Zier-Pflaume u. a. .
Quelle: begs GmbH

Technische Infrastruktur

Die äußere Erschließung ist vorhanden und weist ausreichende Kapazitäten auf.

Hydranten befinden sich vor Ort

Die Wasserversorgung erfolgt durch die gemeindliche Wasserversorgung (Wasserversorgungszone Stadtwerke Traunstein - Laubau Wasser).

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz. Im westlichen Grundstücksbereich verläuft ein Schmutzwasserkanal, dieser muss dinglich gesichert werden.

Niederschlagswasser kann wie bisher auf dem Grundstück versickert werden.

Die Stromversorgung übernehmen die Bayernwerke.

Die Müllabfuhr übernimmt der Landkreis.

5.2 Planung

Das Grundstück soll mit 3 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage bebaut werden. Insgesamt werden etwa 15 Wohneinheiten entstehen.

Hierzu muss die bestehende Bebauung abgebrochen werden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von Süden, da hier die Topografie eine gute Einbindung ins Gelände ermöglicht.

5.3 Festsetzungen

Der Änderungsplan trifft nur Festsetzungen, soweit Abweichungen vom bisherigen Bebauungsplan erforderlich sind.

Dies betrifft insbesondere die Baugrenzen und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Für die Wandhöhe wird der untere Bezugspunkt auf eine absolute Höhe festgesetzt, um einen nachvollziehbaren und eindeutigen Bezugspunkt festzusetzen.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist eine verträgliche Nachverdichtung. Daher wird die Wandhöhe von bisher 6,30 m auf 7,50 m erhöht. Damit wird eine Nutzung des Dachgeschosses möglich, so dass mehr Wohnraum geschaffen werden kann.

Im Änderungsplan wird auch die Lage der Tiefgarage sowie deren Zufahrt festgesetzt. Auf der Tiefgarage soll ein Nebengebäude entstehen, in dem auch ein Zugang zur Tiefgarage integriert sein soll.

Die bewachsene Hangkante zur Gerhartsreiter Straße im Süden des Änderungsbereiches ist als Fläche für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Um eine angemessene Durchgrünung zu erreichen, trifft der Bebauungsplan hierzu Festsetzungen.

Der gültige Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude. Da hier Mehrfamilienhäuser errichtet werden sollen, muss diese Festsetzung entfallen.

5.4 Auswirkungen der Planung

5.4.1 Orts- und Landschaftsbild

Durch die Neuordnung des Grundstückes wird sich das Erscheinungsbild innerhalb des Ortsteils verändern. Die Änderung ist allerdings nur sehr kleinräumig sichtbar und verändert nicht das Gesamterscheinungsbild des Ortsteils, der von Waldflächen umgeben ist und damit nicht exponiert oder einsehbar liegt.

Die zulässige Wandhöhe wurde im Vergleich zum gültigen Bebauungsplan erhöht. Damit verlässt die zulässige Bebauung den bisherigen Rahmen. Aufgrund des großen Grundstückes und der nur kleinräumigen Einsehbarkeit hat das aber keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild. Verbleibende Auswirkungen nimmt die Gemeinde in Kauf, da mit der Nachverdichtung im bebauten Bereich ein Beitrag zur Schonung der Außenbereiche geleistet wird. Auch gegenüber der Nachbarschaft führt die Erhöhung nicht zu einer

erheblichen Benachteiligung. Durch die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften sind die von der BayBO formulierten nachbarlichen Belange gewahrt. Die Baugrenzen haben an der Westseite einen größeren Abstand zur Grundstücksgrenze als die Mindestabstandsfläche.

5.4.2 Immissionsschutz

Die Baugrenzen innerhalb des Änderungsbereiches rücken näher an das Sondergebiet Jugend- und Bildungszentrum als im Urbebauungsplan bzw. dessen 1. Änderung. In diesem sind u. a. ein Parkplatz sowie Sportanlagen festgesetzt.

Im Urbebauungsplan sind Baugrenzen innerhalb eines WA festgesetzt, die näher an diesen Emissionsquellen liegen, als die Baugrenzen des Änderungsbereiches. Diese Immissionsorte beschränken bereits die möglichen Immissionen aus dem Sondergebiet. Diese Situation musste zum Zeitpunkt der Aufstellung des Urbebauungsplanes bereits in die Abwägung eingeflossen sein, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Änderungsbereich keinen unzulässigen Immissionen ausgesetzt ist.

5.5 Alternativen

Eine Alternative ist die Nullvariante, also der Verzicht auf die Neuordnung des Areals. Bei dieser Variante würde die bestehende Bebauung erhalten bleiben.

Die beiden noch nicht genutzten Bauräume könnten bebaut werden, so dass im Vergleich zum Bestand eine Nachverdichtung möglich wäre. Allerdings ist diese durch die Festsetzung von max. 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

Denkbar wäre auch eine Neuplanung mit einer kleinteiligeren Einfamilienhausbebauung. Hiermit wäre auch eine Nachverdichtung erreichbar.

Geprüft wurde, ob die Stellplätze oberirdisch als Alternative zur Tiefgarage errichtet werden sollen. Dies wurde jedoch aufgrund des hohen Platzbedarfes verworfen. Die Topografie erleichtert hier die Errichtung einer Tiefgarage.

Insgesamt hat sich die Gemeinde für eine Nachverdichtung in Form von Mehrfamilienhäusern entschieden, da auf diese Weise eine größere, aber dennoch städtebaulich verträgliche Nachverdichtung erreichbar ist. Im Bereich des Sondergebietes sind im Umfeld des Änderungsbereiches bereits Baustrukturen vorhanden, die ebenfalls größer als die ebenfalls im Gebiet vorhandenen Einfamilienhäuser sind.

6. Eingriffsbilanzierung

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB.

Mit diesem Bebauungsplan liegt aufgrund der geplanten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und der damit verbundenen Baurechtsmehrung grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die folgende Tabelle liefert einen entsprechenden Überblick.

Überblick Eingriffsbilanzierung		
Gesamter Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung		ca. 3.980 m ²
Bestehende Eingriffsflächen einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umfeld		ca. 3.980 m ²
Bestehendes Baurecht	Festgesetzte Grundfläche Hauptanlage und Garage mit ihren Zufahrten (BauNVO 1990)	195 m ² + 350 m ² + 200 m ² + 30 m ² = 775 m ²
Geplantes Baurecht	Festgesetzte Grundflächenzahl 0,35	3.980 m ² x 0,35 = 1.395 m ²

	Überschreitung 50% (§ 19 Abs. 4 BauNVO) (BauNVO 1990) Gesamt	1.395 m ² x 0,5 = 697 m ² 1.395 m ² + 697 m ² Summe: 2.092 m ²
Baurechtsmehrung	Festgesetzte Grundfläche (BauNVO 1990)	+ 1.317 m ²

Tab. 1 Überblick Eingriffsbilanzierung

Nachdem es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Eine Ausgleichspflicht wird durch diese Bebauungsplanänderung daher nicht begründet. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

7. Minimierungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in den Naturhaushalt und die Landschaft enthalten:

Schutzgut Mensch

- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude
- Innere Durchgrünung

Schutzgut Natur und Landschaft

- Begrenzung der Bodenversiegelung (Festlegung über GRZ)
- Weitgehender Erhalt der südl. Steilhangfläche, bis auf die erforderliche TG-Zufahrt
- Festsetzungen zur Grünordnung, wie zum Beispiel Mindestpflanzgebote standort- und klimagerechter und heimischer Bäume und Sträucher, Vorgaben zu Mindestqualitäten und Mindestzahl, Festlegung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Schutzgut Boden / Wasser

- Nutzung einer bereits bebauten Fläche
- Begrenzung der Versiegelung
- Soweit möglich Reduzierung der versiegelten Flächen unter Verwendung sickerfähiger offener Beläge, zum Beispiel im Bereich der Stellplätze.
- Festsetzung von Flächen zum Erhalt und der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung vor Ort

Schutzgut Klima/Luft

- Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche

Schutzgut Landschaftsbild

- Nachnutzung eines bereits bebauten Bereichs
- grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Areals
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude

8. Artenschutz

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung zu prüfen, ob die

artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

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.

Durch Dr. Christof Manhart wurde zum Bebauungsplan eine artenschutzrechtliche Prüfung mit Datum vom 30.09.2025 erstellt.

Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass als Maßnahme zur Vermeidung eine Gehölzentnahme nur im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig ist. Da dies bereits gesetzlich geregelt ist, ist im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis ausreichend.

Weiterhin sind für Beleuchtungsanlagen die Vorgaben des Art. 11a BayNatSchG zu beachten. Auch hier genügt ein Hinweis auf die gesetzliche Regelung.

Die weiteren Anforderungen an eine Beleuchtung werden i Bebauungsplan festgesetzt.

Hierdurch ist insgesamt sichergestellt, dass durch den Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Siegsdorf, den

.....

Thomas Kamm
Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

Neben eigenen Erhebungen wurden folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

BayernAtlas

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München

Rauminformationssystem RIS-View in Bayern (RISBY)

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, München

Bayerischer Denkmal-Atlas

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München

Kartendienste der Landesanstalt für Umwelt LfU Bayern

Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg

Regionalplan der Region 14 München

Regionaler Planungsverband München, München

Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München, Stand: 1978

Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Gerhartsreiter Straße 2/2a in 83313 Siegsdorf Ortsteil Gerhartsreit, Dr. Christof Manhart, Laufen, 30.09.2025

P:\25028_BP Gerhartsreit\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\BPlan Gerhartsreit.docx