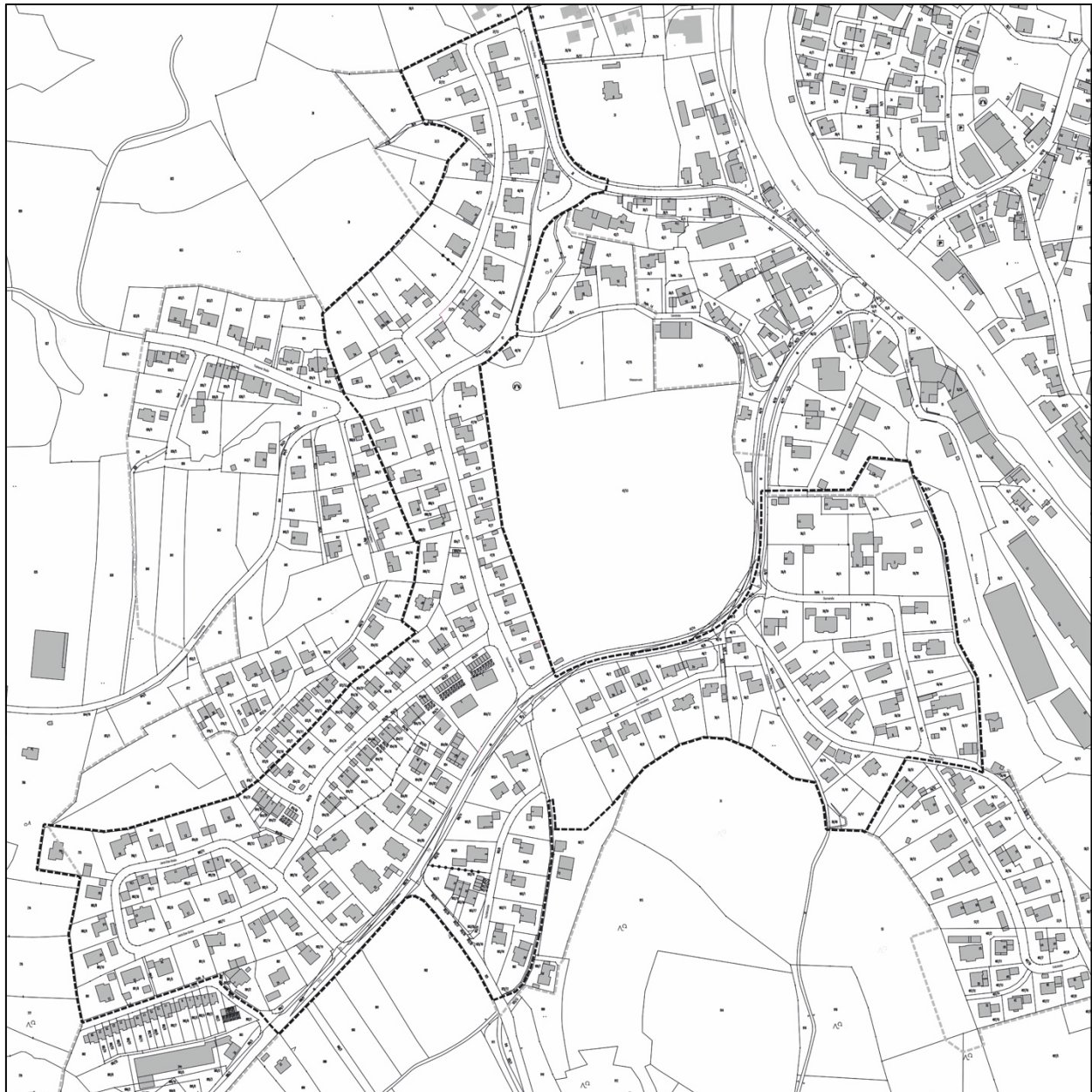


Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 2 BauGB

für das Gebiet der 35. Änderung des Bebauungsplanes „Siegsdorf - West“
Gemeinde Siegsdorf, Landkreis Traunstein



SCHMID + PARTNER
Stadtplaner Architekt PartG mbB



15.12.2025

Dipl. - Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin

Dipl. - Ing. Diana Schmid
Architektin

www.schmid-planung.com

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf

Tel.: + 49 8666 9273871

info@schmid-planung.com

A. Einleitung

Die Gemeinde Siegsdorf beabsichtigt im Rahmen der 35. Änderung des Bebauungsplans für das Baugebiet „Siegsdorf-West einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans vollständig neu zu fassen und als qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

Im Änderungsbereich soll eine etwas höhere bauliche Ausnutzung zugelassen und damit eine geordnete und maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden. Hierdurch soll insbesondere die Schaffung zusätzlichen Wohnraums – etwa durch Aufstockungen, Anbauten oder Ausbauten – erleichtert werden. Darüber hinaus sollen auch einige bislang unbebaute Grundstücke von der angestrebten Entwicklung profitieren können. Ziel ist es somit, die vorhandenen innerörtlichen Nachverdichtungspotentiale bestmöglich zu nutzen und damit einen sparsamen und effizienten Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

Der gesamte Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Siegsdorf-West“ (ca. 41,5 ha) wurde bewusst nicht vollständig in die Änderungsplanung einbezogen. Das Änderungsgebiet umfasst rund 20,4 ha und wurde auf Grundlage der ermittelten Nachverdichtungsmöglichkeiten festgelegt. Teile des bestehenden Bebauungsplanes bieten aufgrund ihrer Topografie keine baulichen Verdichtungsmöglichkeiten oder wurden bereits durch frühere Planänderungen angepasst, sodass dort kein weiterer Planungsbedarf besteht. Zudem wurde der Bereich des Schutzgebietes der Petrusquelle (ca. 4,4 ha), welches unverändert weiterbestehen soll, von der Planung ausgenommen.

Es ist beabsichtigt, die 35. Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Die bebaubare Grundfläche wird aufgrund der Größe des Baugebietes mehr als 20.000 m² und weniger als 70.000 m² betragen.

Damit ist nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorzunehmen. Hierbei ist überschlägig zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Zu berücksichtigen sind solche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB abwägungserheblich sind.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beteiligen.

B. Ermittlung des Schwellenwertes gemäß § 13a Abs. 1 BauGB

Nettobauland ca. 164.802 m² (WA)

Grundflächenzahl GRZ 0,3 / 0,35 / 0,4

überbaubare Grundfläche gemäß §19 Abs. 2 BauNVO:

WA	6.065 m ²	x	GRZ 0,30	=	1.819,5 m ²
WA	3.296 m ²	x	GRZ 0,30	=	988,8 m ²
WA	5.591 m ²	x	GRZ 0,30	=	1.677,3 m ²
WA	7.926 m ²	x	GRZ 0,30	=	2.377,8 m ²
WA	5.063 m ²	x	GRZ 0,30	=	1.518,9 m ²
WA	5.114 m ²	x	GRZ 0,30	=	1.534,2 m ²
WA	6.008 m ²	x	GRZ 0,30	=	1.802,4 m ²
WA	8.680 m ²	x	GRZ 0,30	=	2.604,0 m ²
WA	10.342 m ²	x	GRZ 0,30	=	3102,6 m ²
WA	2.912 m ²	x	GRZ 0,35	=	1.019,2 m ²
WA	2.519 m ²	x	GRZ 0,35	=	881,6 m ²
WA	4.515 m ²	x	GRZ 0,35	=	1.580,3 m ²
WA	4.332 m ²	x	GRZ 0,35	=	1.516,2 m ²

WA	5.239 m ²	x	GRZ 0,35	=	1.833,7 m ²
WA	3.786 m ²	x	GRZ 0,35	=	1.325,1 m ²
WA	12.628 m ²	x	GRZ 0,35	=	1.325,1 m ²
WA	6.457 m ²	x	GRZ 0,35	=	2.259,9 m ²
WA	4.646 m ²	x	GRZ 0,35	=	1.626,1 m ²
WA	4.615 m ²	x	GRZ 0,35	=	1.615,3 m ²
WA	5.999 m ²	x	GRZ 0,35	=	2.099,7 m ²
WA	14.109 m ²	x	GRZ 0,35	=	4.938,2 m ²
WA	12.127 m ²	x	GRZ 0,35	=	4.244,5 m ²
WA	4.808 m ²	x	GRZ 0,35	=	1.682,8 m ²
WA	14.513 m ²	x	GRZ 0,35	=	1.682,8 m ²
WA	1.656 m ²	x	GRZ 0,40	=	662,3 m ²
WA	1.856 m ²	x	GRZ 0,40	=	742,4 m ²
<hr/>					
Summe	164.802 m ²				54.952 m ²

Die geplante Grundflächenzahl (GRZ) im Baugebiet soll künftig zwischen 0,30 und 0,40. Liegen. Die Bebauungsplanänderung ermöglicht damit in Abhängigkeit von der Größe der jeweiligen Grundstücke eine zulässige Grundfläche von insgesamt ca. 54.952 m².

Somit ist für das Bauleitplanverfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen. Nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sind in der Vorprüfung des Einzelfalles die Merkmale des Vorhabens sowie die Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete darzustellen. Die Vorprüfung des Einzelfalles dokumentiert, ob mit durch die Änderung des Bebauungsplans erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich machen.

C. Überschlägige Prüfung (Prüfkriterien gemäß Anlage 2 BauGB)

1 Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf

1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Der Änderungsbereich wird wie bisher als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4–5 BauNVO genannten Anlagen werden ausgeschlossen.

Weiters werden öffentliche Straßenverkehrsflächen, öffentliche Fußwege, private Verkehrsflächen und private Grünflächen festgesetzt. Durch die Änderung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht.

Der Änderungsbereich weist unter Berücksichtigung bereits erfolgter kleinteiliger Planänderungen bisher eine Grundflächenzahl (GRZ I) zwischen 0,24 und 0,35 auf. Im Rahmen der vorliegenden Planänderung werden die bislang sehr eng gefassten Baugrenzen durch großzügigere, teilweise grundstücksübergreifende Baugrenzen ersetzt. Gleichzeitig wird eine an den vorhandenen Baubestand sowie an die angestrebte maßvolle Nachverdichtung angepasste GRZ I von 0,30 bis 0,40 festgesetzt.

Die zulässige seitliche Wandhöhe orientiert sich weitgehend an den bestehenden Wohngebäuden und berücksichtigt sowohl die heute erforderlichen baulichen Anforderungen an energetisch bedingte Dachaufbauten als auch eine maßvolle Erhöhung, die eine Aufstockung beziehungsweise den Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht. Die Geschossigkeit wird im Änderungsbereich auf zwei bzw. drei Vollgeschosse festgesetzt.

Dadurch werden eine flexiblere Ausnutzung der Baugrundstücke sowie eine maßvolle innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden sich dadurch voraussichtlich nicht ergeben.

1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Das Planungsziel entspricht den Inhalten des Flächennutzungsplans.

Anhaltspunkte, dass die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegen steht, bestehen nicht. Vielmehr sehen die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und des Regionalplanes Südostoberbayern vor, dass die Innenentwicklung gestärkt und vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten vorrangig genutzt werden sollen.

Somit sind auch in dieser Hinsicht keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Erwägungen wurden im üblichen und erforderlichen Umfang berücksichtigt. Zur Beurteilung möglicher Immissionsbelastungen wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Darauf aufbauend können ggf. entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet sind.

Mit der Planänderung wird die Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung unterstützt und damit ein sozialräumlich bedeutsamer Beitrag zur bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung geleistet.

Die vorgesehene Festsetzung der Grundflächenzahl ermöglicht eine gezielte Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung und damit eine gewisse Begrenzung der Bodenversiegelung einerseits, sowie eine maßvolle Ausnutzung der Grundstücksflächen andererseits. Die angestrebte innerörtliche Nachverdichtung fördert eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, indem zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und vorhandene Siedlungsstrukturen effizient genutzt werden. Durch diese planerische Ausrichtung wird die Innenentwicklung gestärkt, vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser ausgenutzt, Ressourcen geschont und ein Beitrag zur Reduzierung zusätzlicher Landschafts- und Umweltbelastungen geleistet.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind daher nicht zu befürchten.

1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und anthropogen überprägt. In einzelnen Bereichen besteht aufgrund der bestehenden Wohnnutzung bereits ein relativ hoher Versiegelungsgrad, während andere Teilbereiche durch eine aufgelockerte Bauungsstruktur mit großzügigen Garten- und Grünflächen geprägt sind.

Hier kann es durch eine intensivere bauliche Nutzung zu gewissen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (zusätzliche Versiegelung), Pflanzen und Tiere (Reduktion der Gartenflächen) sowie Wasser (Reduktion der Versickerungsleistung) kommen.

Allerdings ist davon auszugehen, dass sich die Auswirkungen im Zusammenhang mit den festgesetzten Nutzungszahlen äußerst beschränkt sind. Auch das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen wird sich voraussichtlich im Rahmen halten, sodass keine wesentliche Luftverschmutzung oder erheblich größere Lärmbelastungen zu erwarten sind.

Durch die Bebauungsplanänderung werden voraussichtlich keine zusätzlichen umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden sich somit vermutlich nicht ergeben.

1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Es sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten, da es sich um ein bereits überwiegend bebautes und anthropogen geprägtes Gebiet handelt und durch die Planänderung keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen der örtlichen Lebensraumstrukturen zu erwarten sind. Gleichwohl wird vorsorglich festgesetzt, dass vor Abbrucharbeiten, vor dem Beginn sonstiger baulicher Maßnahmen sowie vor der Entnahme von Gehölzen durch fachkundiges Personal eine Prüfung auf das Vorkommen von Fledermausquartieren, Brutstätten von Vögeln oder anderen besonders oder streng geschützten Arten nach § 44 BNatSchG durchzuführen ist.

Schutzgebiete im Sinne nationaler oder europäischer Naturschutzbestimmungen (z. B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH- oder Vogelschutzgebiete) befinden sich nicht im Wirkungsbereich des Bebauungsplans. Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften.

Erhebliche Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Bei Zu- und Neubauten kann es zu einer temporären Lärm- und Staubbelastung durch Baustellenverkehr kommen. Dies wäre jedoch auch ohne Bebauungsplanänderung z.B. bei Abbruch und Neubebauung gegeben. Dauerhafte Neubelastungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß wesentlich hinausgehen, sind somit nicht zu erwarten. Durch die geplanten Festsetzungen kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Gebietes.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind somit nicht gegeben.

2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Es werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen erwartet, da es sich um einen innerhalb des Ortsgebietes gelegenen, bereits weitgehend bebauten bzw. vorgeprägten Bereich handelt.

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)

Ein besonderes Umweltrisiko wird nicht gesehen, da die bestehende Nutzung beibehalten und lediglich eine maßvolle Nachverdichtung zugelassen wird. Die Lage des Änderungsgebietes beinhaltet auch keine besonderen Risiken. Für die menschliche Gesundheit werden durch die Änderung keine konkreten Gefahren gesehen.

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Die möglichen Auswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf das Baugebiet und werden als sehr gering eingestuft. Auswirkungen, die über die Grenze des Geltungsbereiches hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Eine besondere natürliche oder kulturelle Sensibilität des Änderungsbereichs liegt nicht vor. Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut und durch seine Lage in Zentrumsnähe

städtebaulich vorgeprägt. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind daher keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die bestehende Intensität der Bodennutzung zu erwarten.

Auch im Hinblick auf Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte ergeben sich durch die geplante Nachverdichtung keine Überschreitungen. Die vorgesehenen Festsetzungen bewegen sich innerhalb des bestehenden städtebaulichen Rahmens.

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

2.6. folgende Gebiete

2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 Bundesnaturschutzgesetzes

keine Betroffenheit

2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst

keine Betroffenheit

2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst

keine Betroffenheit

2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

keine Betroffenheit

2.6.5 gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich eine Teilfläche des geschützten Biotops Nr. 8141-0083-00. Für diesen Bereich wird eine private Grünfläche festgesetzt, die dauerhaft von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten ist. Durch diese planerische Sicherung wird der Schutzstatus des Biotops gewahrt und eine Beeinträchtigung seiner ökologischen Funktionen ausgeschlossen.

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

2.6.6 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

keine Betroffenheit

2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

keine Betroffenheit

2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes

keine Betroffenheit

2.6.9 in amtliche Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Im Baugebiet selbst befindet sich ein Baudenkmal, das aufgrund seiner historischen Bedeutung unter Schutz steht. Östlich des Änderungsbereichs liegen zudem weitere Baudenkmäler sowie ein Bodendenkmal, die ebenfalls dem Schutz nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz unterliegen.

Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und im Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und

bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Aufgrund der Lage und der bereits bestehenden Bebauung im Nahbereich der Denkmäler ist hier keine wesentliche bauliche Veränderung zu erwarten. Es ist daher davon auszugehen, dass die bestehenden Bau- und Bodendenkmäler durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt werden.

D. Zusammenfassende Beurteilung

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale der geplanten 35. Änderung des Bebauungsplanes „Siegsdorf-West“ geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu der Einschätzung, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Planung übernimmt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) und ermöglicht eine maßvolle innerörtliche Nachverdichtung innerhalb eines bereits weitgehend bebauten und städtebaulich vorgeprägten Gebietes. UVP-pflichtige Vorhaben werden hierdurch nicht vorbereitet.

Die Planung entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans sowie den Zielen der Raumordnung und des Landesentwicklungsprogramms Bayern, insbesondere zur Stärkung der Innenentwicklung und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Umwelt- und gesundheitsbezogene Belange werden berücksichtigt. Eine schalltechnische Untersuchung wurde zur Prüfung möglicher Immissionsbelastungen beauftragt.

Mögliche Auswirkungen wie zusätzliche Versiegelung, geringfügige Reduktionen von Gartenflächen oder temporäre Baustellenimmissionen sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen als geringfügig, räumlich begrenzt und nicht erheblich zu beurteilen. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutz- und Wasserrechts sind nicht betroffen. Die im Änderungsbereich liegende Teilfläche eines geschützten Biotops wird durch eine von Bebauung freizuhaltende Grünfläche gesichert. Die im Plangebiet bzw. im Nahbereich liegenden Bau- und Bodendenkmäler werden durch die Planung voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Kumulative, grenzüberschreitende oder die Umweltqualitätsnormen überschreitende Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Eine umfassende Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung durchgeführt, um sicherzustellen, dass alle abwägungsrelevanten Umweltbelange im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB berücksichtigt werden.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich. Damit kann das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans im **beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB** durchgeführt werden.