



## **Bebauungsplan „Siegsdorf Seelau“**

6. Änderung  
mit integriertem Grünordnungsplan

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

### **Begründung**

einschließlich artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Datum: 08.07.2025

Projekt: 22167

Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

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

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner  
Lisa Heigenhauser, M.Sc. Geographie

**Inhaltsverzeichnis**

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Inhaltsverzeichnis.....                                | I  |
| 1 Anlass und Erforderlichkeit .....                    | 1  |
| 2 Verfahren .....                                      | 1  |
| 3 Geltungsbereich und Lage im Raum .....               | 1  |
| 4 Ausgangssituation .....                              | 3  |
| 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....         | 3  |
| 4.2 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten..... | 4  |
| 5 Planung .....                                        | 8  |
| 6 Begründung der Festsetzungen .....                   | 8  |
| 7 Auswirkungen der Planung .....                       | 9  |
| 8 Artenschutzrecht .....                               | 10 |

## **1 Anlass und Erforderlichkeit**

Am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Siegsdorf sind zur Wohnraumschaffung Um- und Neubauten im erweiterten Bestand der Flur Nrn. 166/1, 166/4 und 166/5, Gemarkung Untersiegsdorf, vorgesehen.

Die überplanten Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Siegsdorf Seelau“. Da dieser die Bauvorhaben im geplanten Ausmaß nicht zulässt, nimmt die Gemeinde die Bauanfragen als Anlass, den Bebauungsplan zu ändern. Im Sinne der Innenentwicklung beschließt der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Bebauungsplanänderung dient der Schaffung von Wohn- und Arbeitsräumen und sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Das Vorhaben entspricht den planerischen Vorstellungen der Gemeinde sowie den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

## **2 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich beim geplanten Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Darüber hinaus liegen die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB ebenfalls vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>,
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist,
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura2000 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.

Mit dieser Bebauungsplanänderung besteht lediglich ein geringfügiger zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Nachdem es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist kein Ausgleich erforderlich. Allerdings sind darüber hinaus die natur- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist nicht erforderlich.

## **3 Geltungsbereich und Lage im Raum**

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten des Siedlungszentrums der Gemeinde Siegsdorf.

Im Süden und Südosten grenzt der überplante Bereich an den Siedlungszusammenhang. Westlich und südwestlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die in ein Waldstück übergehen. Im Norden wird der Siedlungsbereich durch einen Lärmschutzwall von der anschließenden Autobahn A8 München-Salzburg abgesichert.

Das bauliche Umfeld ist dörflich geprägt mit mehreren landwirtschaftlichen Betrieben und lockerer Ein- und Zweifamilienhausbebauung.



Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot)

Quelle: BayernAtlas © 2023 StMFH; Geobasisdaten © 2023 Bay. Vermessungsverwaltung, Euro-  
Graphics

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil des Grundstück Flur Nr. 166/1 sowie die Flur Nrn. 166/4 und 166/5, Gemarkung Untersiegsdorf, und ist ca. 5.880 m<sup>2</sup> groß.

Beim überplanten Bereich handelt es sich um bebaute Grundstücke und Grundstücksteile. Auf Flur Nr. 166/1 befinden sich die landwirtschaftlichen Nebengebäude mit einer Werkstatt des Anwesens. Da am Haupthaus keine Änderungen geplant sind, befindet sich dieses nicht im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Bei den südlich angrenzenden Grundstücken handelt es sich um Einzelhausbebauung mit Hausgärten.



Abb. 2 Übersicht Geltungsbereich (schwarz)  
Quelle: DFK © 2023 Gemeinde Siegsdorf

## 4 Ausgangssituation

#### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans „Siegsdorf-Seelau“ aus dem Jahr 1997 ist für den Änderungsbereich ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Baugrenzen regeln Lage und Ausmaß der Haupt- und Nebenanlagen. Mit der zweiten Änderung aus dem Jahr 2006 wurde auf der Flur Nr. 166/1 Baurecht für eine zusätzliche Nebenanlage geschaffen. Entlang der westlichen Siedlungsgrenze ist eine Fläche für die Ortsrandeingrünung festgesetzt, die bisher nicht umgesetzt wurde. Weitere Pflanzvorgaben tragen zur Durchgrünung des Gebiets bei.





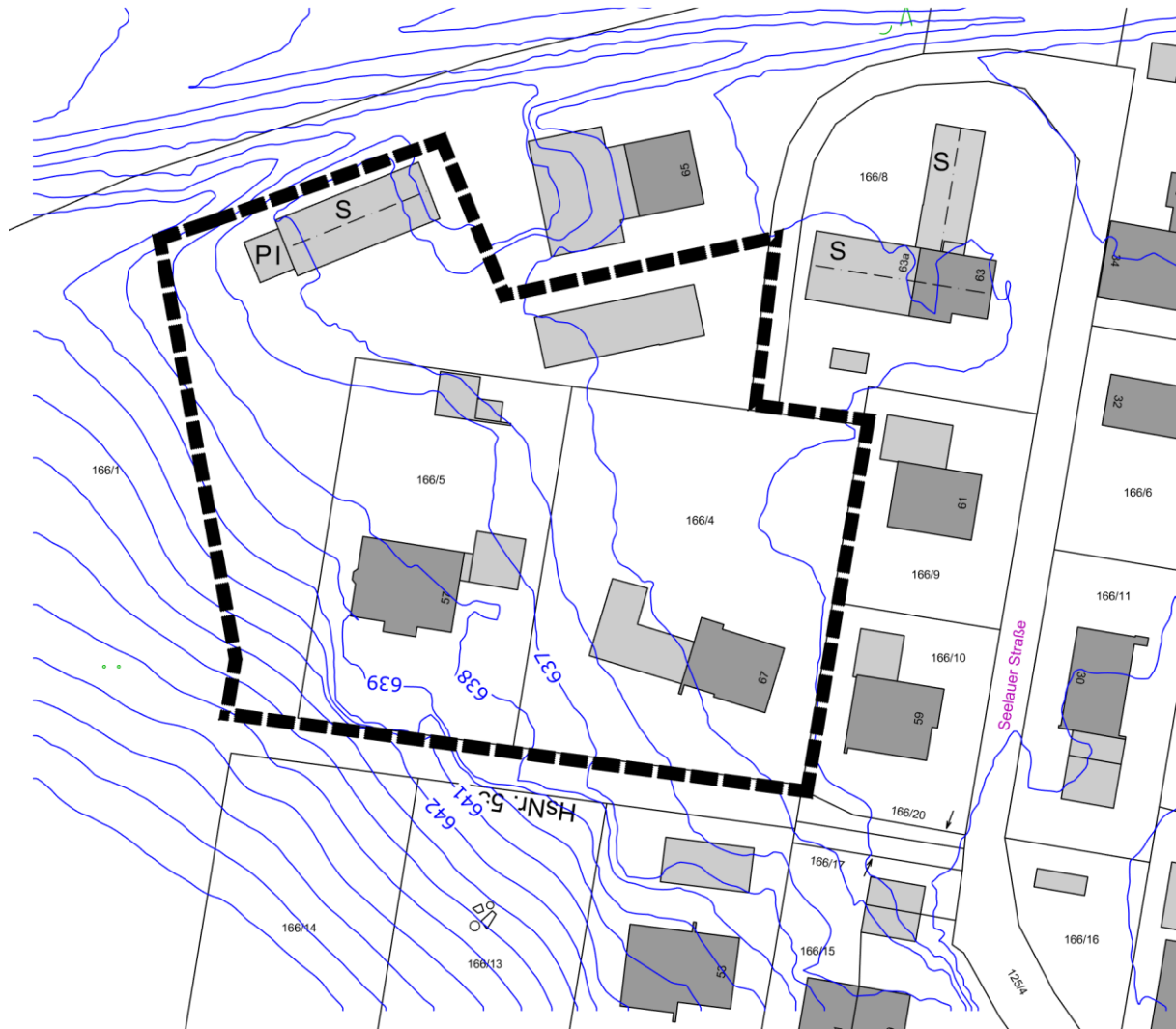


Abb. 5 Topografische Situation mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (schwarz)  
 Datengrundlage: DGM © 2025 Bayer. Vermessungsverwaltung, DFK © 2023 Gemeinde Siegsdorf

### Erschließung und technische Infrastruktur

Die Grundstücke Flur Nrn. 166/1 und 166/4 befinden sich am Ende der öffentlichen Stichstraße „Seelauerstraße“. Über diese erfolgt die Anbindung der geplanten Grundstücke an das übergeordnete Straßennetz. Die innere Erschließung ist im Rahmen der Baumaßnahmen über private Verkehrswege sicherzustellen. Die Flur Nr. 166/5 wird im Norden über das Grundstück Flur Nr. 166/1 befahren, im Süden besteht eine Zufahrt von der angrenzenden privaten Verkehrsfläche.

Der Anschluss an die technische Infrastruktur erfolgt ebenfalls über die bestehenden Anschlüsse der angrenzenden Straße. Die Ver- und Entsorgung ist dadurch gesichert. Diese bieten für die geplanten Vorhaben ausreichende Kapazitäten.

### Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD mit sind weder innerhalb noch im erweiterten Umfeld des Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet

Das nächstgelegene Bodendenkmal (D-1-8141-0261) sowie das nächstgelegene Baudenkmal (D-1-89-145-84) ist über 1 km entfernt.

### Schutzgebiete und Biotope

Weder innerhalb noch im erweiterten Umgriff des Planungsgebiets sind nationale oder internationale Schutzgebiete verzeichnet. Beim nächstgelegenen Schutzgebiet handelt es sich um das 1,5 km entfernte FFH-Gebiet „Oberes Surtal und Urstromtal Höglwörth“ (ID 8142-372), das sich nordöstlich des Siedlungszusammenhangs erstreckt.

Die nächstgelegenen Biotopflächen befinden sich ca. 330 m westlich an der Autobahn. Dabei handelt es sich um Hochstaudenfluren östlich Reichhausen (Nr. 8141-0090).

### Fließgewässer und Hochwasser

Das nächstgelegene Fließgewässer ist die Weiße Traun, die rund 1 km entfernt durch den Hauptort Siegsdorf fließt.

Entsprechend Umweltatlas befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Auch Hochwassergefahrenflächen sind für den Bereich nicht verzeichnet.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Beeinträchtigungen durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohe Wasserabflüsse in sonst trockenen Tälern und zeitweise hoch anstehendes Grundwasser können demnach nicht ausgeschlossen werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche jedoch nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Angaben zu wild abfließendem Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor, können aber aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht ausgeschlossen werden.

### Immissionen

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans „Siegsdorf Seelau“ sollen die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 166/1 (TF), 166/4 und 166/5 der Gemarkung Untersiegsdorf nachverdichtet und drei zusätzliche Bauräume geschaffen werden. Die Art der baulichen Nutzung wird unverändert für alle Parzellen als Mischgebiet (MI) beibehalten. Das Plangebiet liegt im Geräuscheinwirkungsbereich der im Norden verlaufenden A 8. Daneben ist mit der Hobmaier Haustechnik GmbH & Co. KG (Heizung, Lüftung, Sanitär) ein Betrieb im Geltungsbereich auf Fl.Nr. 166/1 (TF) ansässig.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen wie z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebietes/der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, da andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die jedoch ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen verbindlich gelten.

Nach Kapitel 9 der VDI 2719:1987 sollen Schlaf- und Kinderzimmer ab einem Außenschallpegel von > 50 dB(A) in der Nachtzeit mit einer schalldämmenden, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden, weil auch bei gekipptem Fenster kein störungsfreier Schlaf mehr möglich ist. Anstelle einer Lüftungseinrichtung werden heutzutage bauliche Maßnahmen wie Schiebeläden, Prallscheiben, Vorbauten oder vergleichbare, schalltechnisch gleichwertige Maßnahmen bevorzugt, die die Immissionsbelastungen vor



dem Fenster so weit reduzieren, dass die Belüftung über das gekippte Fenster (d.h. bei ausreichender Luftzufuhr) möglich wird.

| <b>Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))</b> |                                              |                             |                                          |                             |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Anwendungsbereich</b>                                   | <b>Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)</b> |                             | <b>Neubau/Änderung von Verkehrswegen</b> |                             |
| <b>Vorschrift</b>                                          | <b>DIN 18005, Beiblatt 1, Ausgabe 2023</b>   |                             | <b>16. BImSchV Änderung 2020</b>         |                             |
| <b>Nutzung</b>                                             | <b>Orientierungswert</b>                     |                             | <b>Immissionsgrenzwert</b>               |                             |
|                                                            | <b>Tag<br/>6 – 22 Uhr</b>                    | <b>Nacht<br/>22 – 6 Uhr</b> | <b>Tag<br/>6 – 22 Uhr</b>                | <b>Nacht<br/>22 – 6 Uhr</b> |
| Mischgebiete                                               | 60                                           | 50 (45)                     | 64                                       | 54                          |

(): Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH mit Datum vom 17.06.2025 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr. 3107-2025 / SU V01). Darin wurde ermittelt, mit welchen Immissionsbelastungen aus dem Straßenverkehr auf der A 8 zum einen und aus der Hobmaier Haustechnik GmbH & Co. KG zum anderen im Plangebiet zu rechnen ist. Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- einwirkende Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr auf der A 8

Der Orientierungswert kann weder tags noch nachts durchgängig eingehalten werden. Die Immissionsbelastung liegt bei freier Schallausbreitung bei bis zu 70/66 dB(A) tags/nachts an der nördlichen Baugrenze der Parzelle 3. In Abhängigkeit davon, wie weit das Gebiet bebaut ist, können auch auf den Parzellen 1 – 2 und 4 nächtliche Beurteilungspegel > 60 dB(A) und demnach Immissionsbelastungen im gesundheitsgefährdenden Bereich auftreten. Auch der Immissionsgrenzwert wird vielfach überschritten.

Ein Abrücken der Baugrenzen von der A 8 nach Süden bzw. eine Verkleinerung der überbaubaren Flächen wäre nicht zielführend, da der Orientierungswert bei freier Schallausbreitung tags wie auch nachts nahezu durchgängig überschritten wird. Zudem stünde dies den Zielen der angestrebten Nachverdichtung entgegen. Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen ebenfalls nicht in Betracht (z.B. Beschränkung der Geschwindigkeit auf der A 8) bzw. würden zu keiner spürbaren Pegelminderung führen (z.B. Lärmschutzwände innerhalb des Geltungsbereichs). Deshalb muss im Umgang mit den Überschreitungen neben der Festlegung einer – baurechtlich ohnehin erforderlichen – ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile (Schallschutznachweis nach der DIN 4109) auf eine architektonische Selbsthilfe (lärmabgewandte Grundrissorientierung) zurückgegriffen werden. Mit diesen beiden Maßnahmen sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den schutzbedürftigen Räumen gewährleistet.

Auf den Parzellen 1 – 4 können je nachdem, wie weit das Gebiet bebaut ist, nachts Immissionsbelastungen  $\geq 60$  dB(A) auftreten. Um zu vermeiden, dass sich die zukünftigen Bewohner der Gefahr einer Gesundheitsgefährdung aussetzen, dürfen in den davon betroffenen Fassaden keine offenbaren Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen zu liegen kommen. Nachdem die Baureihenfolge unklar ist, wurde die jeweils ungünstigste Verkehrslärmsituation als Maßstab für die entsprechende Fassadenkennzeichnung gewählt.

Für Außenwohnbereiche, die dem Wohnen zugeordnet (Terrassen, Balkone, Dachterrassen, Loggien etc.) und von Immissionsbelastungen > 64 dB(A) während der Tagzeit betroffen sind, werden ebenfalls Schallschutzmaßnahmen gefordert (z.B. erhöhte, geschlossenen ausgeführte Brüstung, verschiebbare Glas-Elemente).

- einwirkende Immissionsbelastung aus dem Betrieb

Das Maß der zulässigen anlagenbedingten Geräuschentwicklung des Betriebs ist zwar über Schallschutzaufgaben in der Genehmigung geregelt. Nachdem aber ein pauschaler flächenhafter Emissionsansatz die tatsächlich praktizierten Betriebsabläufe unter den vorliegenden Randbedingungen nicht realistisch abbilden würde, wurde die Immissionsbelastung mithilfe einer detaillierten Emissionsprognose auf Grundlage von Betreiberangaben zur Betriebscharakteristik bestimmt. Nachdem nachts (22:00 – 6:00 Uhr) kein Betrieb stattfindet, wurde die Geräuschsituation allein im Tagzeitraum untersucht.

Unter Ansatz des maximal am Tag zu erwartenden Liefer- und Fahrverkehrs sowie unter Berücksichtigung des auf Parzelle 3 geplanten Gebäudes als Werkstatt bzw. Spenglerei errechnen sich Beurteilungspegel, die den zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert durchgängig einhalten bzw. deutlich unterschreiten. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird ebenfalls eingehalten, sodass keine Maßnahmen zum Schutz der geplanten (Wohn-)Bebauung vor dem Anlagenlärm des Betriebs notwendig sind.

- maßgebliche Außenlärmpegel

Das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wurde gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, über den maßgeblichen Außenlärmpegel abgeleitet. Es ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von maximal 73/78 dB tags/nachts (Parzelle 3). Mit Blick auf die teilweise deutlichen Unterschiede zwischen Tag und Nacht wurde empfohlen, die Gesamt-Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  für Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen getrennt für die Tag- und Nachtzeit und auf Grundlage des jeweils ungünstigsten Bebauungszustands im Gebiet festzulegen.

## 5 Planung

Das Planungskonzept wurde so entwickelt, dass eine Nachverdichtung in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern möglich wird. Die Gemeinde unterstützt dieses Ziel im Innenbereich ausdrücklich.

## 6 Begründung der Festsetzungen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt für Ihren Geltungsbereich den Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplans. Sofern die Änderung keine abweichenden Festsetzungen trifft, gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans einschl. Änderungen.

Im Folgenden werden ausschließlich neue und geänderte Festsetzungen erläutert.

An der Art der Nutzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO wird festgehalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der seitlichen Wandhöhe ausreichend definiert. Auf eine Festsetzung der Grundflächenzahl kann somit verzichtet werden.

Die festgesetzte GRZ entspricht dem baulichen Umfeld und ermöglicht eine gute Nutzung der Grundstücke. Dabei liegt sie unter dem Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Mischgebiete.

Durch die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse wird das städtebauliche Konzept einer zweigeschossigen Bebauung fortgeführt. Mit der Erhöhung der seitlichen Wandhöhen werden dennoch Möglichkeiten für eine verträgliche Nachverdichtung in die Höhe geschaffen und gleichzeitig eine gute Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge gewährleistet.

Die seitliche Wandhöhe wird gemessen von der Fußbodenhöhe im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Höhenlage für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss entspricht entweder dem Gebäudebestand oder wurde in Bezug auf die vorhandene Topografie festgelegt. Geringfügige Abweichungen sind im Sinne eines gewissen Planungsspielraums zulässig.

Zur Vermeidung von ortsteilfremden, kleinteiligen Strukturen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Der Spielraum der überbaubaren Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

Für eine zweckdienliche Nutzung ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen in begrenztem Ausmaß zulässig.

Die Flächen für Nebengebäude, Garagen und Tiefgaragenzufahrten werden im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch von Baugrenzen definiert. Darüber hinaus ist im Sinne eines Planungsspielraums je Wohngebäude ein weiteres Nebengebäude bis zu einer definierten Größe auch außerhalb dieser Flächen erlaubt. Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für die Flur Nr. 166/4 sieht das städtebauliche Konzept die zusätzliche Errichtung eines Doppelhauses vor. In diesem Zuge ist meiner Teilung des Grundstücks zu rechnen. Für eine gesicherte Erschließung des Baubestands im Süden ist eine private Verkehrsfläche mit den entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

Alle Stellplätze und Zufahrten sind zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen und aus Gründen des Ortsbildes aus versickerungsfähigem Material, z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder ähnlichen wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Vorgaben zur Gestaltung von baulichen Anlagen sind Bestandteil des Urbebauungsplan und gelten auch für diese Änderung. Darüber hinaus sind Doppelhäuser zur Wahrung des Ortsbildes profilgleich zu errichten und in ihrer äußeren Gestaltung anzugleichen.

Zur Eingrünung des Änderungsbereichs ist im Urbebauungsplan eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Durchgrünung wird über verbindliche Pflanzstandorten sichergestellt. Durch die vorliegende Änderung erstrecken sich die überbaubaren Grundstücksflächen künftig teilweise in die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Aus diesem Grund erfolgt Anpassung der Fläche Richtung Westen. Die Größe der Fläche bleibt gleich (675 m<sup>2</sup>). Zur Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist eine wasserdurchlässige Zuwegung bis zu einer definierten Breite zulässig. Die Einzelbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken werden aufgrund der fehlenden Umsetzung in der Vergangenheit und im Sinne eines Planungsspielraums durch ein allgemeines Pflanzgebot nach Grundstücksgröße ersetzt. Mindestqualitäten sichern eine gute Ein- und Durchgrünung.

## **7 Auswirkungen der Planung**

Mit der Bebauungsplanänderung wird im Sinne der Innenentwicklung die Voraussetzung zur Nachverdichtung eines bereits bebauten Siedlungsgebiets geschaffen. Die Erschließung ist über die bestehenden Zuwegungen und ergänzenden Festsetzungen gesichert. Das Ortsbild wird sich durch die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten grundsätzlich verändern. Da sich die Veränderungen vor allem auf Bestandsgebäude beschränkt und Vorgaben zur Höhenentwicklung, und einer ansprechenden Ein- und Durchgrünung getroffen wurden, ist mit einer guten Einbindung in die umgebende Bebauung zu rechnen.

Durch die Festsetzungen zum Schallschutz ist sichergestellt, dass durch die Planänderung keine schalltechnischen Konflikte entstehen.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete und Biotope können aufgrund der vorherrschenden Bebauung und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind aufgrund der genannten Gründe ebenfalls nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der umliegenden Denkmale im Umfeld des Planungsgebiets ist aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden bebauten Bereiche nicht zu erwarten. Vorsorglich wird im Planteil auf die Meldepflicht nach Art. 6 DSchG hingewiesen.

Entsprechen Umweltatlas gibt es keine Hinweise auf Gefahren durch Hochwasser oder wild abfließendes Oberflächenwasser. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben jedoch gezeigt, dass Überflutungen als Folge von Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden können. Aus diesem Grund wurden die Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser im Rahmen eines hydrologischen Gutachtens untersucht und in der Planung berücksichtigt. Die im Bebauungsplan getroffenen Vorgaben zur Geländeanschlüpfung stellen sicher, dass durch den Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf das Baugebiet selbst oder umliegende Grundstücke ausgelöst werden. Dennoch wird eine hochwassergeschützte Bauweise empfohlen. Ebenso enthält der Bebauungsplan einen Hinweis, dass Geländeänderungen mit nachteiligen Auswirkungen auf wildabfließendes Oberflächenwasser unzulässig sind.

Es gibt keine unmittelbaren Hinweise auf Gefahren durch Hochwasser oder Überschwemmungen. Durch die Lage in einem wassersensiblen Bereich, können Einflüsse durch Wasser jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Auf eine hochwassergeschützte Bauweise wird vorsorglich hingewiesen.

## 8 Artenschutzrecht

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.

Durch Biologie Chiemgau wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt. Diese liegt mit Datum vom 15.04.2025 vor.

Der Gutachter fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen:

*Gegenstand der vorliegenden Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Siegsdorf- Seelau“ auf den Flurstücken 166/1, 166/4 und 166/5 in der Gemeinde Siegsdorf, Gemarkung Untersiegsdorf, im Landkreis Traunstein in Oberbayern*

*Im Zuge dieser Prüfung wird abgeschätzt, ob durch das geplante Vorhaben mit Verstößen gegen die Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu rechnen ist.*

*Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 6500 m<sup>2</sup> auf und befindet sich im Nordwesten des Gemeindegebietes von Siegsdorf an der Autobahn A8. Der Eingriffsbereich umfasst die oben genannten Grundstücke, wobei zum aktuellen Sachstand nur die Flurstücke 166/4 und 166/5 mit Neubauten errichtet werden sollen. Die übrige Bebauung wird als Bestand festgelegt und ist von Eingriffen ausgenommen.*

*Die zu bebauenden Grundstücke stellen nahezu gehölzfreie Grünflächen dar. Lebensstätten von saP-relevanten Arten wird auf diesen Flächen kaum erwartet. Allenfalls könnten Baum- oder Gebüsch bewohnende Vogelarten wie Stieglitz, Bluthänfling oder Gartenrotschwanz in den wenig vorhandenen Gehölzen (Sträucher, Obstbaum) Brutplätze finden.*

*Tötungen und erhebliche Störungen der genannten Arten können mit Vermeidungsmaßnahmen M1 und M2 reduziert werden, sodass auch Verstöße gegen die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG nicht einschlägig sind (siehe Kap. 4).*

*Aus fachlicher Sicht sind mit Umsetzung der Maßnahmen M1 und M2 Kartierungen entbehrlich.*

Die erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen.

Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Siegsdorf, den .....

.....  
Thomas Kamm  
Erster Bürgermeister

P:\22167\_Seelau Hobmaier\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\22167 Ändrg. BPlan Siegsdorf Seelau.docx

#### **Anlagen:**

- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Siegsdorf- Seelau“ auf den Flurstücken 166/1, 166/4 und 166/5 in der Gemeinde Siegsdorf, Gemarkung Untersiegsdorf, im Landkreis Traunstein in Oberbayern, 15.04.2025, Biologie Chiemgau, Frasdorf
- Schalltechnische Untersuchung, 3107-2025/VA-B, 12.06.2025, C. Hentschel Consult, Freising