

**Markt Prien a. Chiemsee**  
Landkreis Rosenheim



**Bebauungsplan Nr. 59 „Siggenham-West“  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Begründung**

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Datum: 28.01.2021

Projekt: 20099

Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

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

**Inhaltsverzeichnis**

**Inhaltsverzeichnis ..... I**

**1. Anlass und Erforderlichkeit ..... 1**

**2. Landes- und Regionalplanung ..... 1**

**3. Verfahren ..... 1**

**4. Lage und Größe des Planungsgebiets, Darstellung in Bauleitplänen ..... 2**

    4.1 Ortsräumliche Lage und Größe des Planungsgebiets ..... 2

    4.2 Bebauungsplan ..... 2

**5. Bestand und Städtebauliche Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen ..... 3**

    5.1 Bestand ..... 3

    5.2 Planung..... 4

        5.2.1 Ortsbild ..... 5

        5.2.2 Immissionen ..... 5

        5.2.3 Technische Infrastruktur..... 5

    5.3 Alternativen..... 6

**6. Schutzgebiete und Biotope:..... 6**

## 1. Anlass und Erforderlichkeit

Der bestehende Schreinereibetrieb muss seine Gebäude hinsichtlich des Brandschutzes ertüchtigen. Gleichzeitig sollen längerfristige Erweiterungen ermöglicht werden.

Der bestehende Betrieb reicht in Teilen bereits über die festgesetzten Baugrenzen hinaus.

Daher ist als Voraussetzung für die Anpassung sowie Erweiterung und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht der planerischen Konzeption der Gemeinde.

## 2. Landes- und Regionalplanung

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 18 (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Prien ist im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen.

Die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. Neubaufächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3 G bzw. Z).

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches von Siggenham. Die Bebauung soll nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Die Planung basiert auf einer geordneten städtebaulichen Konzeption, die nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft führt. Das Anbindegebot des LEP ist von der Planung unberührt.

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 weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Die Planung entspricht auch diesem Grundsatz. Die beabsichtigte Siedlungsentwicklung orientiert sich an der vorhandenen Raumstruktur und führt diese ressourcenschonend weiter. Nach der Begründung des RP zu B II.1 ist eine Siedlungsentwicklung vor allem dann ressourcenschonend, wenn sie neue Flächen nur in unbedingt notwendigem Umfang in ökologisch unempfindlichen Bereichen in Anspruch nimmt und solche Flächen intensiver als bisher nutzt. Die Fläche ist durch die vorbeiführende Straße erschlossen, die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ermöglicht einen direkten Anschluss. Das Gebiet ist ökologisch unempfindlich.

## 3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich hier um eine Nachverdichtung und 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 nicht anzuwenden.

#### 4. Lage und Größe des Planungsgebiets, Darstellung in Bauleitplänen

##### 4.1 Ortsräumliche Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Siggenham.

Die Fläche liegt an der Priener Straße (ST 2093).

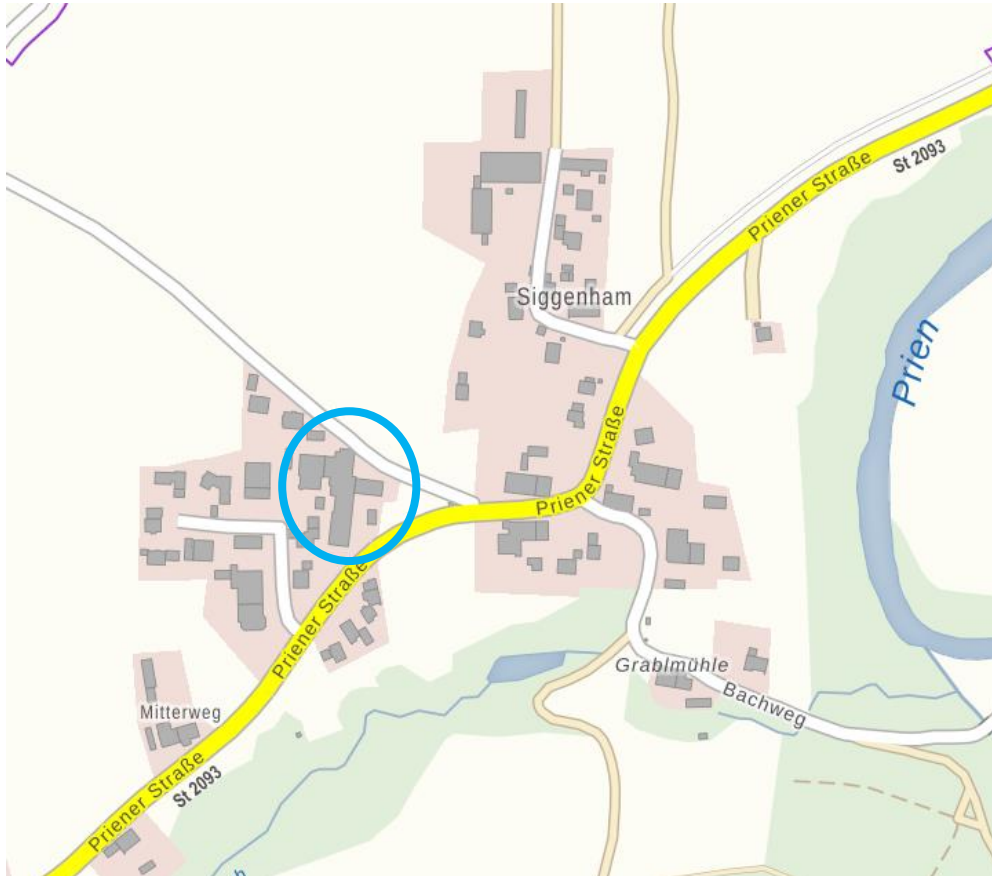


Abb. 1 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (blau umrandet) – o. M.  
Quelle: BayernAtlas

Der Änderungsbereich hat eine Größe von rund 5.500 qm.

##### 4.2 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich liegt der Bebauungsplan Nr. 59 „Siggenham-West“ vor.

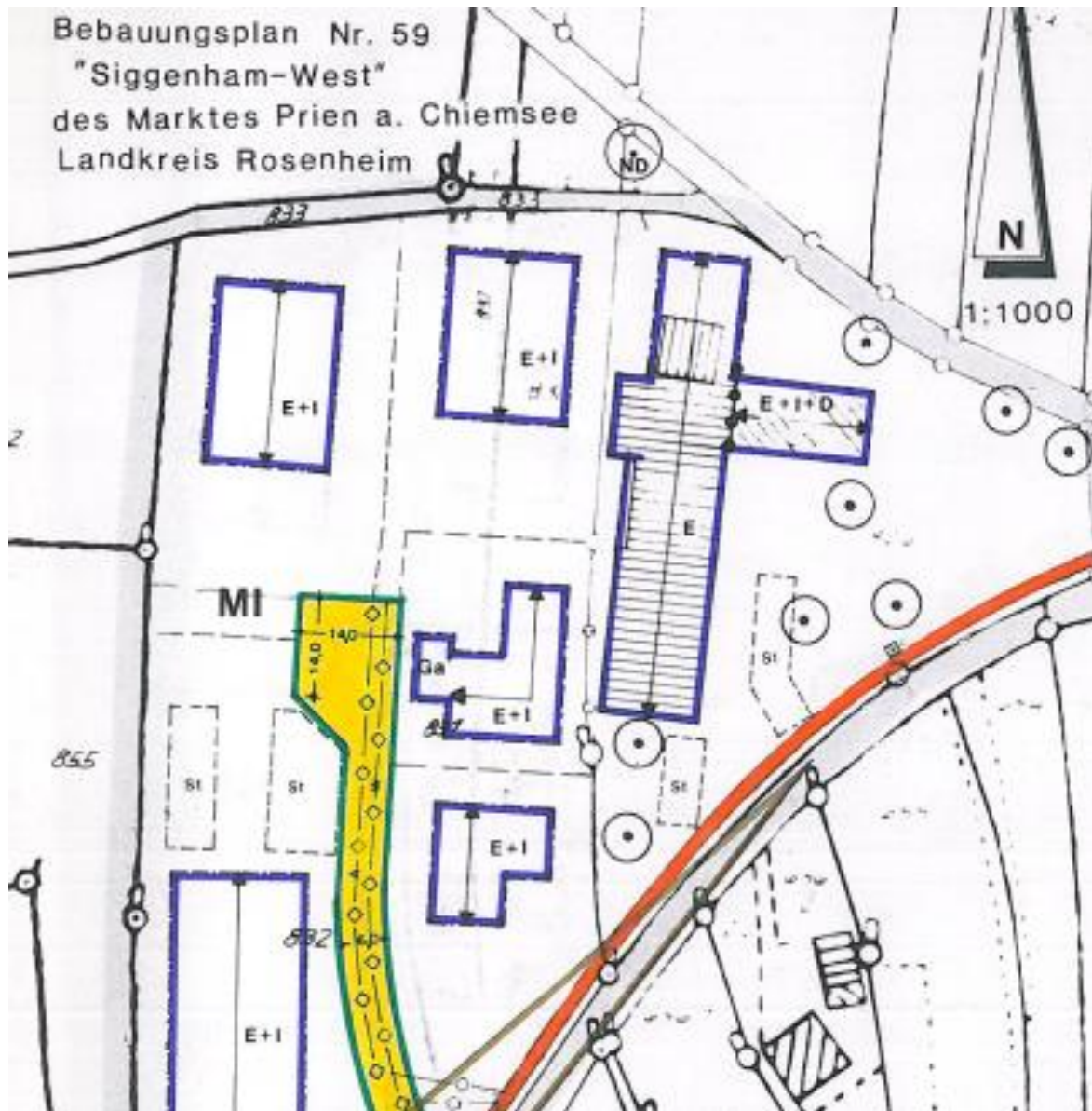


Abb. 2 Auszug aus Bebauungsplan „Siggenham-West (Urfassung) – ohne Maßstab  
Quelle: Gemeinde Prien

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet sowie Baugrenzen für die damals vorhandene und geplante Bebauung fest.

## 5. Bestand und Städtebauliche Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen

### 5.1 Bestand

Der Geltungsbereich wird derzeit schon vom Schreinereibetrieb genutzt. Der Betrieb mit 17 Mitarbeitern ist auf Treppenbau spezialisiert.

Im westlichen Teilbereich befindet sich ein weiterer Schreinereibetrieb, der aber deutlich kleiner ist. Hier sind keine Änderungen geplant.

Im Umfeld liegen verschiedene Gewerbebetriebe und Wohngebäude bzw. gemischt genutzte Gebäude.

Die Haupterschließung erfolgt über die Priener Straße, weitere Zufahrten erfolgen von Norden von der Munzinger Straße. Die Zufahrten, die auch für die Anlieferung und Abholung des Betriebes verwendet werden liegen abgewandt von der Nachbarbebauung im östlichen Bereich.

Das Gelände ist weitgehend eben.



Abb. 3 Auszug aus Luftbild, Übersicht, mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (blau umrandet) – ohne Maßstab;  
Quelle: BayernAtlas

## 5.2 Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird weiterhin als Mischgebiet festgesetzt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind hier unzulässig, da sie nicht in das Konzept der Gemeinde für diesen Ortsbereich passen.

Der Schreinereibetrieb besteht bereits. Es handelt sich hier um einen Betrieb, der bei typisierender Betrachtungsweise in einem Mischgebiet aufgrund seiner Betriebsgröße nicht zulässig wäre. Er besitzt zwar Bestandsschutz, die zur Sicherung des Brandschutzes erforderlichen und die weiteren geplanten Erweiterungsmaßnahmen gehen aber über den reinen Bestandsschutz hinaus und wären somit auf der Basis des bestehenden Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig.

Um den Bestand zu sichern und die notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen, ist für diesen bebauten Bereich in Anwendung von § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Betriebes allgemein zulässig sind. Nutzungsänderungen sind aber nur zulässig, sofern es sich bei der geänderten Nutzung um eine in einem Mischgebiet zulässige Nutzung handelt.

Der Bebauungsplan setzt die Baugrenzen für den Bestand und die Neuplanung fest. Eine Erweiterung ist insbesondere in östlicher Richtung geplant, um die unmittelbar westlich angrenzende Nachbarschaft nicht zu beeinträchtigen.

Dies seitliche Wandhöhe ist differenziert festgesetzt und orientiert sich an den bestehenden Höhen der Gebäude bzw. Anlagen des Betriebs.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze der BauNVO. Dies ist städtebaulich sinnvoll, da somit eine bestmögliche Nachverdichtung erreicht werden kann.

Der Bebauungsplan setzt grundsätzlich fest, dass die Abstandsflächen nach der BayBO einzuhalten sind. Lediglich im Südwesten zum Anwesen auf dem Grundstück Flurnummer 831/6 wird bereits im Bestand die Mindestabstandsfläche von 3,0 m ganz knapp nicht eingehalten. Daher ist hier durch die Festsetzung der seitlichen Wandhöhe in Kombination mit der festgesetzten Baugrenze ein abweichendes Maß der Abstandsfläche festgesetzt, die Abstandsflächen enden daher an der Grundstücksgrenze.

Die Verträglichkeit der sich aus den festgesetzten Außenwänden ergebenden Abstandsflächentiefe wurde anhand der maximal zulässigen Bebauung (größtmögliche Ausnutzung des Bauraums und höchstmögliche Außenwand) bewertet. Ziel ist, dass trotz der Verkürzung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebietes gegeben sind. Kriterium für die Verträglichkeitsuntersuchung ist, dass die ausreichende Belichtung und Belüftung sowohl der Gebäude innerhalb des Plangebietes und der an das Plangebiet angrenzenden Gebäude nicht beeinträchtigt wird und zudem ein ausreichender Sozialabstand gewahrt wird. Der aus Gründen des Brandschutzes erforderliche Mindestabstand von 5,0 m wird immer eingehalten.

Dort, wo die gesetzliche Abstandsflächentiefe nicht eingehalten werden kann, kann aus planerischer Sicht hilfsweise zum Nachweis der ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung auf die Einhaltung eines 45°-Lichteinfallswinkels zu einer in Höhe der Fensterbrüstungen liegenden Waagerechten möglicher notwendiger Fenster zurückgegriffen werden. Der maßgebliche Lichteinfallswinkel kann in allen Bereichen, in denen Abstandsflächenverkürzungen stattfinden, zuverlässig eingehalten werden, sodass nach wie vor von einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung ausgegangen werden kann.

Der Sozialabstand ist sowohl innerhalb des Plangebietes, als auch außerhalb des Plangebietes in einem für innerörtliche Bereiche üblichen Umfang gewährleistet.

### **5.2.1 Ortsbild**

Die durch den Bebauungsplan zulässige Erweiterung wird das Erscheinungsbild der überplanten Flächen verändern.

Der Betrieb liegt innerhalb eines bebauten Bereiches, dessen Nutzung und Nachverdichtung planerisch immer besser zu bewerten ist, als eine bauliche Entwicklung an einem bisher nicht genutzten Standort. Die Auswirkungen sind durch die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur zulässigen Höhe minimiert. Verbleibende Auswirkungen nimmt die Gemeinde in Kauf.

### **5.2.2 Immissionen**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die Handwerkskammer für München und Oberbayern mit Datum vom 10.01.2021 eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass der Betrieb in der Tagzeit keinen Konflikt mit der Nachbarschaft verursacht, zur Nachtzeit findet kein Betrieb statt. Die schalltechnischen Richtwerte für ein Mischgebiet können eingehalten werden, hierbei wird derzeit sogar der Tagesrichtwert um mehr als 6 dB(A) unterschritten, womit die Berücksichtigung einer eventuell vorhandenen Vorbelastung unterbleiben kann. Auch das in Ansatz zu bringende Spitzenpegelkriterium kann eingehalten werden. Im Gutachten sind noch Schallschutzauflagen für die Genehmigung enthalten.

### **5.2.3 Technische Infrastruktur**

Das Gebiet ist an die bestehende äußere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen. Diese bietet ausreichende Kapazitäten auch für die geplante Erweiterung.

### 5.3 Alternativen

Eine grundsätzliche Alternative zur Erweiterung ist die Nullvariante, also die Beibehaltung der derzeitigen Festsetzungen. Damit wäre der Bestand des Betriebes gefährdet, da die erforderlichen Brandschutzertüchtigungen nicht umgesetzt werden könnten. Die Folge wäre möglicherweise eine Aufgabe am derzeitigen Standort und eine Neuerrichtung an einem anderen Standort. Für die Nachnutzung des derzeitigen Betriebsstandortes müsste der Bebauungsplan voraussichtlich ebenfalls geändert werden.

### 6. Schutzgebiete und Biotope:

Die nächstgelegenen Biotopflächen liegen in einer Entfernung von rund 150 m südöstlich des Erweiterungsbereiches am Stettener Bach. Aufgrund der Entfernung bzw. der dazwischenliegenden Bebauung ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Sonstige Schutzgebiete liegen nicht im näheren Umfeld.

### 6. Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht nach §§ 44 und 45 BNatSchG zu berücksichtigen, sofern streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten bei der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sein können.

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.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete im Sinne des § 23 - § 30 BNatSchG vor.

Der Geltungsbereich ist bereits durch den Schreinereibetrieb und weitere Nutzungen bebaut. Am Rand stehen einzelne Gehölze sowie eine Hecke, diese müssen nicht beseitigt werden.

Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse oder Höhlen-/Halbhöhlenbrüter findet nicht statt. Auch weitere Arten (Amphibien, Reptilien) sind aufgrund der fehlenden Strukturausstattung nicht zu erwarten.



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

Markt Prien a. Chiemsee, den .....

.....

Andreas Friedrich, 1. Bürgermeister

F:\PROJEKTE\20099\_BP Siggenham\02 B-Plan\01 Vorentwurf\02 Begrueudung-Umweltbericht\Begrueudung Siggenham.docx

**Anlage:**

Schalltechnische Untersuchung Lärmprognoseberechnung, , Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Bericht 2/0121/LP-GP vom 10.01.2021