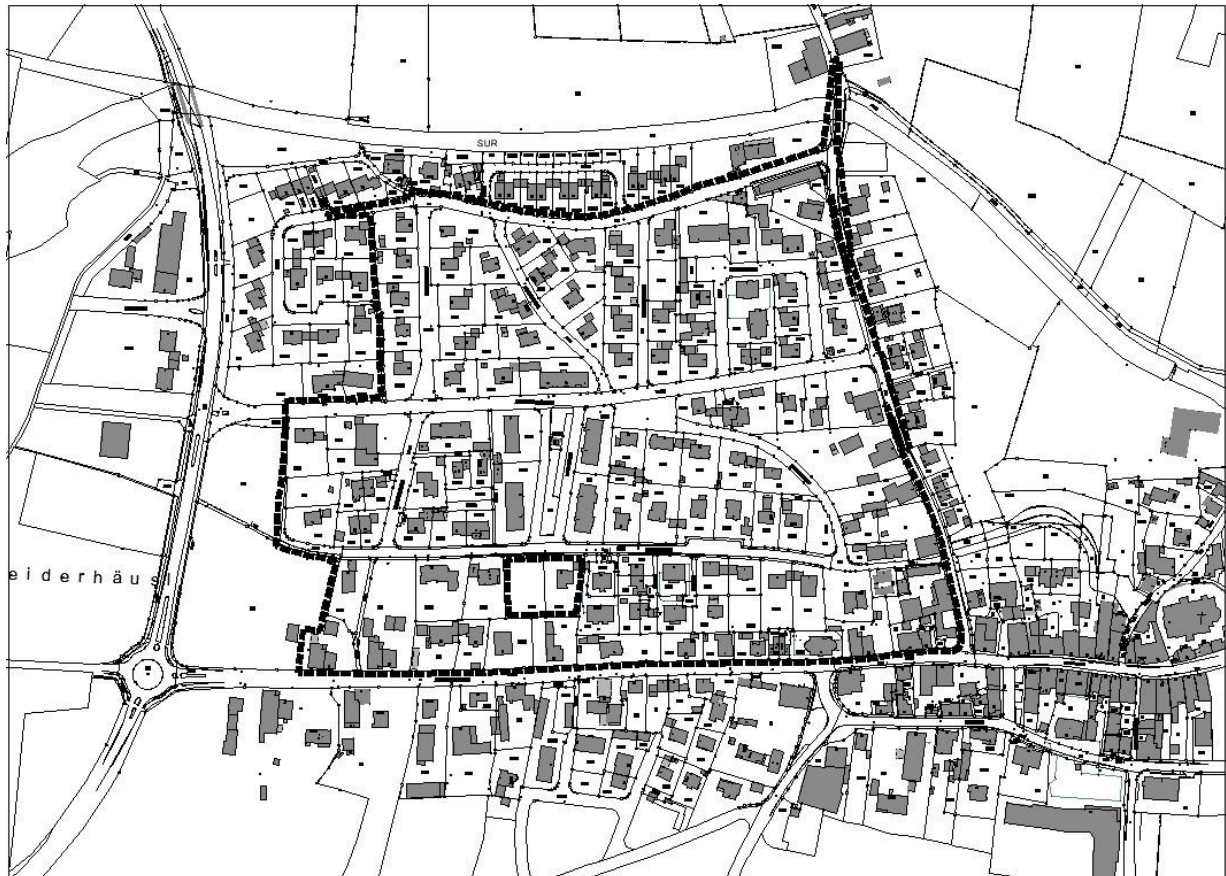


Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 2 BauGB

für das Gebiet der 7. Änderung des Bebauungsplan sTeisendorf . Nordwest%
Markt Teisendorf, Landkreis Berchtesgadener Land



INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG
DIPL. - ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN

ALTE REICHENHALLER STRASSE 32 ½ | 83317 TEISENDORF
TELEFON 08666/9273871 | FAX 08666/9273872
E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

20.07.2021

A. Einleitung

Die Marktgemeinde Teisendorf plant die 7. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet sTeisendorf-Nordwest%. Durch die Änderung soll der bestehende Bebauungsplan ersetzt und ein qualifizierter Bebauungsplan erstellt werden, durch den eine innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht und damit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet wird. Der Geltungsbereich umfasst das gesamte bestehende Baugebiet mit Ausnahme des Bereiches der 6. Änderung (Fl.-Nrn. 137/4 und 137/5 Gemarkung Teisendorf), für die ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wurde.

Es ist beabsichtigt, die 7. 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 20000 m² und weniger als 70000 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. 112 645 m² (WA, MD, MI)

Grundflächenzahl GRZ 0,3 / 0,35 / 0,4 / 0,45 / 0,5 / 0,55

überbaubare Grundfläche gemäß §19 Abs. 2 BauNVO:

WA	21774 m ² x GRZ 0,30 =	6532 m ²
MI	7463 m ² x GRZ 0,30 =	2239 m ²
WA	64382 m ² x GRZ 0,35 =	22534 m ²
MD	2884 m ² x GRZ 0,35 =	1009 m ²
MI	7209 m ² x GRZ 0,40 =	2884 m ²
MI	650 m ² x GRZ 0,45 =	293 m ²
MI	4058 m ² x GRZ 0,50 =	2029 m ²
MI	4225 m ² x GRZ 0,55 =	2324 m ²
Summe:	112645 m ²	39844 m ²

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Baugebiet liegt zwischen 0,30 und 0,55. Der Bebauungsplan ermöglicht damit in Abhängigkeit von der Größe der jeweiligen Grundstücke eine zulässige Grundfläche von insgesamt ca. 39844 m².

Somit ist für das Bauleitplanverfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls 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 Einzelfalls 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

Die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bestehen unverändert fort. Der Änderungsbereich bleibt wie bisher als Allgemeines Wohngebiet bzw. teils als Mischgebiet und Dorfgebiet festgesetzt. Ebenso wird keine Änderung der bestehenden Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes im Mischgebiet zwischen Traunsteiner Straße und Rupertusstraße vorgenommen. Durch die Änderung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht.

Der Bebauungsplan wies bisher keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf (einfacher Bebauungsplan). Die bisher festgesetzten eng gezogenen Baugrenzen werden nun durch großzügige grundstücksübergreifende Baugrenzen ersetzt und eine auf den Baubestand und die angestrebte Nachverdichtung abgestimmte Grundflächenzahl festgesetzt, so dass der Bebauungsplan nun qualifiziert ist. Dadurch werden eine flexiblere Ausnutzung der Baugrundstücke sowie eine maßvolle 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 stehen, 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

Für einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes wurde bereits bei dessen Neuaufstellung im Jahr 2006 eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die die zulässige Geräuschemission in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln festgesetzt. Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten und somit eine nachhaltige Entwicklung sichergestellt ist. Die Vorgaben dieser schalltechnischen Untersuchung und die entsprechenden Festsetzungen wurden unverändert in die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes übernommen und haben weiterhin Gültigkeit.

Durch die vorgesehene Festsetzung einer Grundflächenzahl wird das Maß der zulässigen Nutzung und damit der Bodenversiegelung nun gezielt geregelt und damit eine maßvolle Ausnutzung gesichert.

Die angestrebte Nachverdichtung fördert eine nachhaltige Entwicklung und vermeidet damit die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen. Mit dem Planungsziel wird die Innenentwicklung gestärkt, Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden.

- **Erhebliche Umweltauswirkungen sind daher nicht zu befürchten.**

1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Das Baugebiet ist bereits baulich genutzt und anthropogen überprägt. In Teilbereichen ist bereits aufgrund der bestehenden Nutzung ein relativ hoher Versiegelungsgrad gegeben. In anderen Teilbereichen dominiert jedoch eine sehr lockere Bebauung mit großzügigen Gartenflächen. 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. Ebenso wird sich das Verkehrsaufkommen nicht erheblich vergrößern, 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

Schutzgebiete (wie z.B. Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiete etc.) nach BNatSchG liegen nicht im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes. 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 bestehenden Nutzungen beibehalten werden 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 Bedeutung und Sensibilität des Änderungsgebietes liegt nicht vor. Vielmehr handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich in Zentrumsnähe.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet zu erwarten. Es erfolgt keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerten.

- **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

Der gesamte Landkreis Berchtesgadener Land ist **Biosphärenregion**. Somit liegt auch das Planungsgebiet in einem Biosphärengebiet.

Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.

2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

- **keine Betroffenheit**

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 liegen keine Denkmäler. Im südlich angrenzenden Gebiet hingegen sind mehrere Baudenkmäler vorhanden. Auch nördlich des Baugebietes befinden sich zwei Denkmäler.

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 an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

- 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 Baudenkmäler im benachbarten Bereich durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt werden.

D. Zusammenfassende Beurteilung

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung im Bereich sTeisendorf-Nordwest%voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

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 Änderungen des Bebauungsplans im **beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB** durchgeführt werden.