

Gemeinde

Oberpframmern

Lkr. Ebersberg

Bauleitplanung

Bebauungsplan

Siegertsbrunner Straße IV

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Ritz, Dörr

QS: Jäger

Aktenzeichen

OPF 2-21

Plandatum

05.02.2026 (Vorentwurf)

Anmerkung: Textstellen **in blauer Schriftfarbe** werden im Laufe des Bauleitplanverfahrens noch abschließend bearbeitet.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage	3
2.2	Nutzungen	4
2.3	Eigentumsverhältnisse	4
2.4	Erschließung	5
2.5	Emissionen.....	5
2.6	Flora/ Fauna/ Artenschutz	5
2.7	Boden.....	6
2.8	Wasser [nochmal überprüfen nach Vorliegen der Geländevermessung]	7
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
3.1	Flächennutzungsplan	7
3.2	Bodenschutz	7
3.3	Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung	8
3.4	Stellplatzsatzung	8
4.	Städtebauliches Konzept/ Alternativen.....	8
5.	Planinhalte	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	12
5.5	Bauliche Gestaltung	12
5.6	Verkehr und Erschließung	12
5.7	Grünordnung, Einfriedungen Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	14
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung	18
5.9	Immissionsschutz	18
5.10	Flächenbilanz	19

1. Anlass und Ziel der Planung

In der Sitzung vom 08.05.2025 hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberpframmern die Aufstellung des Bebauungsplans „Siegertsbrunner Straße IV“ für die Fl.nrn 778/12, 778/15 und Teilflächen der Fl.nrn. 778 und 778/2 der Gemarkung Oberpframmern beschlossen. (Flurstück 778 liegt zwischenzeitlich nicht mehr im Geltungsbereich.)

Ziel ist es, durch die Schaffung von Wohnraum einen Teil des Bedarfs der Gemeinde Oberpframmern zu bedienen. Kurzfristig ist mit einer Bebauung der privaten Grundstücke am bestehenden Ortsrand zu rechnen. Mittelfristig soll auch das westlich angrenzende gemeindeeigene Flurstück 778 vollständig entwickelt werden. Die drei geplanten Baugrundstücke im Geltungsbereich werden über eine Stichstraße erschlossen. Zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, im Zuge der baulichen Entwicklung der gemeindeeigenen Fläche, der bedarfsgerechte Ausbau und die Verbreiterung der Straße, um entstehenden Begegnungsverkehr zu erlauben.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet dar. Im Zuge des Bebauungsplans erfolgt neben einer Festsetzung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 1.820 qm. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Eingriffs-/ und Ausgleichsermittlung sowie Umweltbericht aufgestellt.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt im gleichnamigen Hauptort der Gemeinde Oberpframmern am westlichen Ortsrand, am Fuß der Anhöhe „Stierberg“. Weiter südwestlich liegt der Ortsteil Tal.

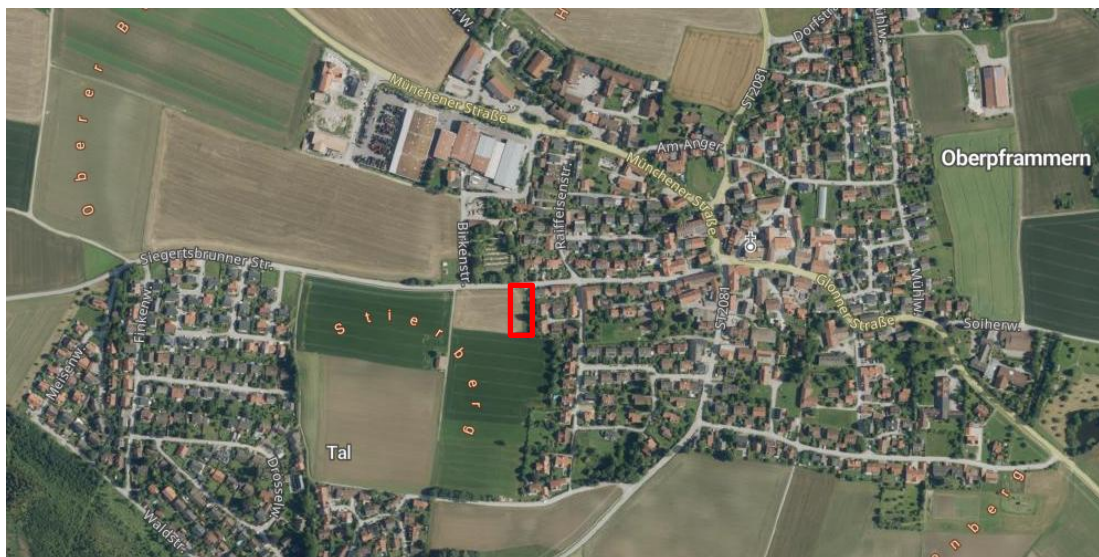


Abb.1: Lageplan des Plangebiets im Gemeindegebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, aufgerufen am 18.11.2025

Das Plangebiet mit einer Fläche von 1.820 qm befindet sich südlich der Siegertsbrunner Straße und umfasst die Fl.nrn 778/12, 778/15 und eine Teilfläche der Fl.nr 778/2 der Gemarkung Oberpfammern.



Abb.2: Lageplan des Plangebiets am Ortsrand mit Markierung des ungefähren Geltungsbereichs, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, aufgerufen am 18.11.2025

2.2 Nutzungen

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, die als Ackerland bewirtschaftet wird. Ein Streifen am Ortsrand wird als Grünland und Holzlager genutzt.

Östlich angrenzend besteht Wohnbebauung, während westlich und südlich weitere landwirtschaftliche Flächen folgen. Nördlich der Siegertsbrunner Straße befinden sich der gemeindliche Friedhof sowie ein Kinderspielplatz. Das bauliche Umfeld wird durch eine wohnbauliche Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern geprägt.

Nördlich des Friedhofs schließen der gemeindliche Wertstoffhof und ein Gewerbegebiet an.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Fl.nrn 778/2 (Teilfläche), 778/12 und 778/15 sind in Privatbesitz.

2.4 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist über die angrenzende öffentliche Straße „Siegertsbrunner Straße“ bereits verkehrlich und technisch angebunden. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Die Siegertsbrunner Straße mündet ca. 300 m östlich in die Staatsstraße St2079, welche die Hauptverkehrsachsen der Gemeinde verbindet und einen Teil des regionalen Verkehrsnetzes bildet.

An der Kreuzung mit der Staatsstraße befinden sich auch die nächsten Bushaltestellen, an denen die Linien 453, 454, 456, 4000 und 4900 verkehren. Die Busse fahren in einem Halbstunden-Takt mit Ausnahmen am Wochenende und an Feiertagen. Über die Busverbindungen können die S-Bahnhöfe in Kirchseeon, Höhenkirchen-Siegertsbrunn, Zorneding und Neuperlach Süd erreicht werden.

Über eine Stichstraße mit Wendehammer werden das mittlere und südliche Baugrundstück erschlossen. Zu einem späteren Zeitpunkt soll im südlichen Bereich die Erschließungsstraße nach Westen fortgeführt werden, um das gemeindeeigene Flurstück 778 vollständig zu erschließen.

2.5 Emissionen

Das geplante Allgemeine Wohngebiet ergänzt die östlich angrenzende Wohnbebauung und rückt dabei weiter in die landwirtschaftlichen Flächen hinaus. Es ist daher mit ortstypischen landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen.

Des Weiteren stellt die Siegertsbrunner Straße einen Emittenten dar, der auf das geplante Wohngebiet einwirkt. Da es sich lediglich um eine Ortsverbindungsstraße nach Höhenkirchen-Siegertsbrunn handelt, ist von einem geringen Verkehrsaufkommen auszugehen.

Von dem weiter nördlich gelegenen Wertstoffhof und dem Gewerbegebiet gehen, aufgrund ihrer Entfernung und der Topografie, keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte aus.

2.6 Flora/ Fauna/ Artenschutz

Gesetzlich geschützte Flächen (wie Naturschutzgebiete, kartierte Biotope oder Flächen des Ökoflächenkatasters) befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen näherer Umgebung.

Da das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, ist es arm an naturschutzfachlich relevanten Strukturen. An der Ostseite grenzen Hausgärten mit Gehölzbestand an.

Bewertung:

Es sind keine anlagebedingten Auswirkungen des Vorhabens auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Im Bereich der Eingriffsfläche befindet sich lediglich landwirtschaftlich genutzte Fläche. Besonders geschützte Pflanzenarten sind nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevante Beobachtungen wurden im Bereich der Eingriffsfläche im Rahmen einer Übersichtsbegehung am 22.10.2025 nicht gemacht. Die Bebauung führt daher nicht direkt zu einer Erfüllung von Verbotsatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) und auch nicht zu einer Erfüllung

von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Schädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

Mittelbare Auswirkungen des Vorhabens können aufgrund der östlich angrenzenden Gärten mit Habitatstrukturen nur teilweise ausgeschlossen werden und bedürfen einer näheren Betrachtung.

Dabei sind betriebsbedingte Auswirkungen nicht zu erwarten, da nach Umsetzung des Vorhabens vergleichbare Strukturen mit einer vergleichbaren Störkulisse entstehen wie auf den angrenzenden bereits bebauten Grundstücken mit Habitatstrukturen.

Baubedingt können sich erhebliche negative Auswirkungen durch Störungen während der Bauzeiten, die sich mit sensiblen Lebensphasen überschneiden, ergeben. Die Störungen können auf drei Arten wirken:

- Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (z.B. langfristige Störungen, die zu einem dauerhaften Funktionsverlust der Lebensstätte führen) -> nicht anzunehmen, da von kurzen Bauzeiten auszugehen ist.
- Erfüllung des Störungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.)

Die mögliche Erfüllung des Tötungs- und Verletzungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (z. B. durch störungsbedingte Nestaufgabe, das Auskühlen von Gelegen, das Verhungern der Küken oder erhöhte Prädation von Jungen während der Abwesenheit der Elterntiere) bedarf im Folgenden einer genaueren Prüfung mittels störungsbedingtem Mortalitäts-Gefährdungs-Index (sMGI gemäß BERNOTAT, D. & DIERSCHKE, V. (2021): Übergeordnete Kriterien zur Bewertung der Mortalität wildlebender Tiere im Rahmen von Projekten und Eingriffen – Teil II.6: Arbeitshilfe zur Bewertung störungsbedingter Brutausfälle bei Vögeln am Beispiel baubedingter Störwirkungen, 4. Fassung, Stand 31.08.2021.

In den angrenzenden intensiv genutzten Gärten ist lediglich das Vorkommen ubiquitärer, weit verbreiteter Arten anzunehmen. Die sMGI-Klassen D und E mit einer geringen bis sehr geringen störungsbedingten Mortalitätsgefährdung umfassen v. a. die potenziell vorkommenden Arten mit sehr geringer oder geringer Störungsempfindlichkeit sowie einer nur mäßigen bis mittleren allgemeinen Mortalitätsgefährdung wie dies insbesondere für die meisten kleinen, häufigen Singvögel üblich ist. Sie sind jedenfalls im Zusammenhang mit temporären Störungen von untergeordneter Relevanz.

Daher sind keine Maßnahmen erforderlich, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen.

2.7 Boden

Es liegen Informationen aus dem Umweltbericht zugrunde. Hier wird beschrieben, dass es sich überwiegend um Parabraunerde und z.T. Braunerde handelt. Der Boden weist eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit und damit günstige Eigenschaften für die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort auf.

Außerdem ist festzuhalten, dass es sich bei der Fläche um einen überdurchschnittlich ertragreichen landwirtschaftlichen Boden handelt. Laut Bodenschätzung des ALKIS

liegt die Acker-/ Grünlandzahl bei 54. Der Durchschnitt im Landkreis Ebersberg liegt bei 49/42. Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es daher zu einem Verlust von landwirtschaftlichen Böden mit hoher Bedeutung. Beim Vorhaben handelt es sich jedoch um eine bedarfsgerechte kleinflächige Erweiterung von Wohnraum (siehe auch Punkt 3.2).

Hinweise auf Altlasten gibt es auf der Fläche nicht.

2.8 Wasser [nochmal überprüfen nach Vorliegen der Geländevermessung]

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Aufgrund der Lage am Stierberg ist Grundwasser nicht oberflächennah zu vermuten. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von wasserschutzrechtlich relevanten Flächen (z.B. Trinkwasserschutzgebiet, Hochwassergefahrenbereiche).

Auf der Hinweiskarte zu Starkregen wird ein Fließweg mit mäßigem Abfluss bei Starkregen innerhalb des Plangebietes verzeichnet. Eine Gefahrenlage bei Starkregenerignissen ist jedoch nicht ersichtlich. Vielmehr fließt Niederschlagswasser aus dem Plangebiet nach Westen ab.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberpframmern wird der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Nördlich des Geltungsbereiches und der Siegertsbrunner Straße wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Östlich grenzt ein weiteres Allgemeines Wohngebiet an. Nach Süden und Westen werden Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Außerdem verläuft eine elektrische Freileitung mit Baubeschränkungszone westlich des Geltungsbereiches. Diese ist jedoch als oberirdische Leitung nicht mehr vorhanden.

3.2 Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Umsetzung einer nachhaltigen Raumentwicklung werden mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Ziele zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke vorgegeben. Bei Planungen neuer Siedlungsflächen ist daher zu prüfen, ob ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt. Die Auslegungshilfe des Bayerischen Wirtschaftsministeriums „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 05.12.2023 gibt Hinweise für einen sachgerechten Umgang mit dem Belang des Flächensparens.

Sofern für im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen bereits ein Bedarf nachvollziehbar begründet wurde, ist keine erneute Bedarfsprüfung erforderlich. Maßgeblich hierfür ist jedoch, dass der Planungs- und Prognosehorizont des gegenständlichen

Flächennutzungsplans und die dazu erfolgte Bedarfsbegründung nicht überholt sind. Bei fehlender Angabe des Prognosehorizontes ist schlüssig darzulegen, inwiefern die Bedarfsbegründung in Bezug auf aktuelle Planungen noch aktuell ist.

Im Sinne einer effizienten Verwaltungspraxis ist nicht in allen Planungsfällen eine detaillierte Bedarfsprüfung zwingend erforderlich. Bei Planungen zur geringfügigen Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers, Abrundungen des Ortsrands, Schließungen von Siedlungslücken u. ä. ist regelmäßig keine detaillierte Bedarfsprüfung erforderlich. Dies bezieht sich insbesondere auf Planungen am Hauptort (bzw. an Ortsteilen mit Siedlungsschwerpunkt, die die Maßgabe einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung erfüllen). Dies ist bei gegenständlichem Vorhaben anzunehmen.

3.3 Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung

Für das Plangebet ist die „Satzung über örtliche Bauvorschriften und Werbeanlagen der Gemeinde Oberpframmern (Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung)“ in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden (derzeit Fassung vom 14.06.2021, in Kraft getreten am 15.06.2021).

Sie macht Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung von Dächern, Garagen, Carports und Werbeanlagen. Von der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung abweichende bzw. diese ergänzende Regelungen werden unter Punkt 5.5 erläutert.

3.4 Stellplatzsatzung

Für das Plangebet ist die „Satzung der Gemeinde Oberpframmern zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)“ in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden (derzeit Fassung vom 08.05.2025, in Kraft getreten am 17.06.2025).

4. Städtebauliches Konzept/ Alternativen

Hinsichtlich der Erschließungsmöglichkeiten und Anordnung der Hauptbaukörper wurden verschiedene Varianten erprobt. Die Entscheidung fiel auf eine Variante, die sowohl hinsichtlich der weiteren Erschließung des angrenzenden gemeindeeigenen Grundstücks gute Voraussetzungen bietet, als auch eine effektive und flexible Ausnutzung der geplanten Baugrundstücke ermöglicht. Bezüglich der Breite der Erschließungsstraße wurden unterschiedliche Ansätze diskutiert. Die Entscheidung fiel – abweichend vom favorisierten Konzept – auf eine Gesamtbreite von 8,0 m (4,0 m auf gemeindeeigenem Grundstück und 4,0 m auf den privaten Grundstücken), um Fläche zu sparen und gleichzeitig ausreichend Raum für Straßenbegleitgrün und Anwohnerparkplätze zur Verfügung stellen zu können. Zunächst werden jedoch im gegenständlichen Bebauungsplan die drei geplanten Baugrundstücke über eine Stichstraße mit vier Metern Breite erschlossen. Zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, im Zuge der baulichen Entwicklung der gemeindeeigenen Fläche, der bedarfsgerechte Ausbau und die Verbreiterung der Straße auf insgesamt 8 m, um entstehenden Begegnungsverkehr zu erlauben.

Abweichend vom favorisierten Konzept wurde im Süden auf eine Ortsrandeingrünung verzichtet, um eine bessere Ausnutzung der dicht bebauten Grundstücke zu ermöglichen. Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Gegenzug über einen höheren naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf kompensiert (siehe Punkt 5.7).

Friedhof

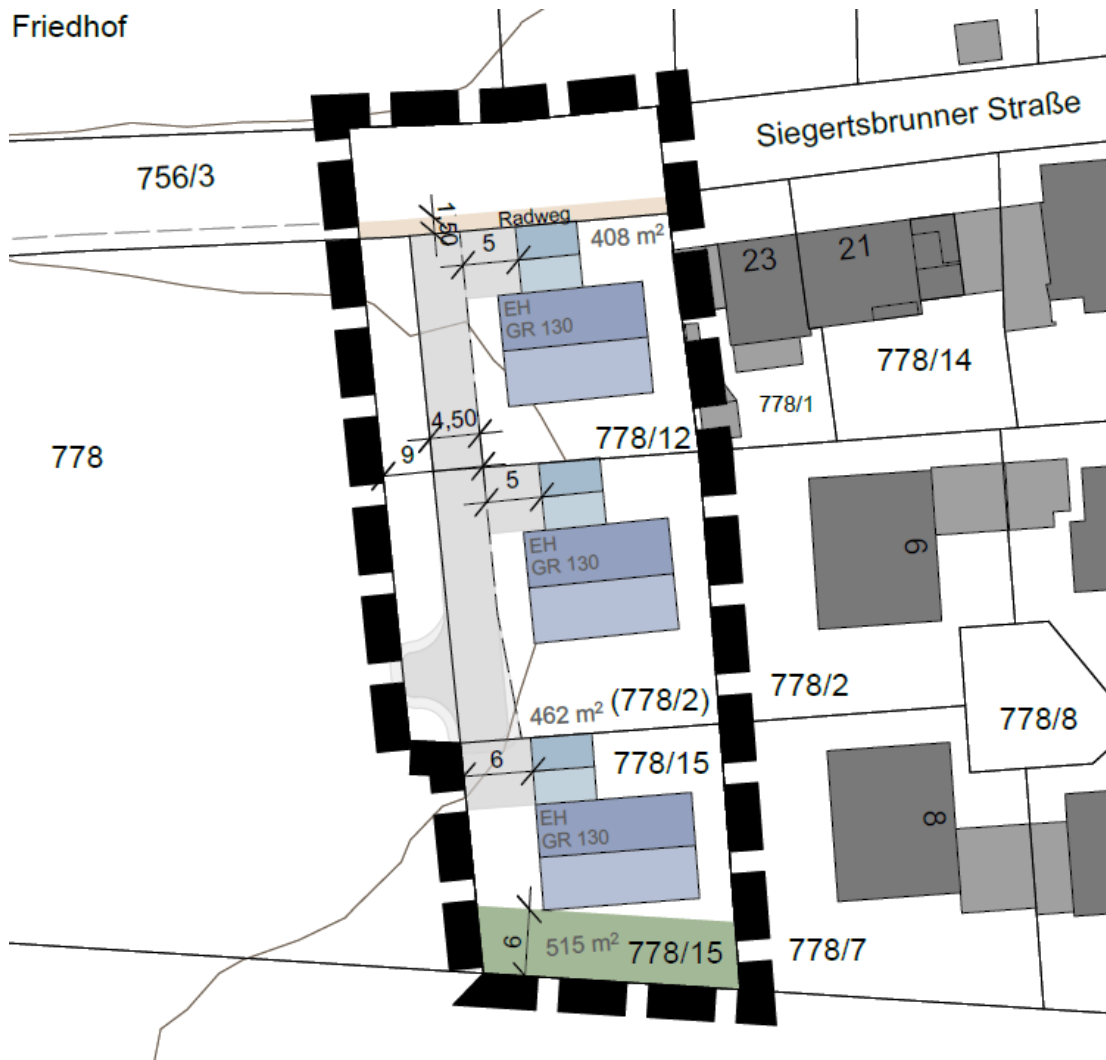


Abb.3: Variante B, ohne Maßstab, Quelle: PV; DFK 04/2025, © Bayerische Vermessungsverwaltung

5. Planinhalte

Das Baugebiet soll eine Fortführung der Eigenschaften des angrenzenden Baugebietes im Osten darstellen und gleichzeitig eine harmonische Einheit mit dem künftig im Westen angrenzenden Baugebiet bilden. Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes (siehe Punkt 4) wurde die weitere bauliche Entwicklung nach Westen bereits in Teilen antizipiert. Die Umsetzung der städtebaulichen Ziele wird sichergestellt durch Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Gebäudegestaltung.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB (siehe Punkt 3.1). Die geplante Nutzung ist verträglich mit vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung.

Neben Wohnnutzung sollen Nutzungen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Es handelt sich hierbei z.B. um Therapie- und Beratungsräume, kleinere Arztpraxen, Gesundheitsangebote wie Yoga etc. oder ähnliche Angebote – jeweils in einem relativ kleinen Rahmen, der innerhalb der festgesetzten Nutzungsdichte zu realisieren ist. Um zu ermöglichen, dass in die Wohngebäude auch kleine, nicht störende Handwerksbetriebe, wie z.B. Friseur-, Nagel- und Kosmetikstudios, integriert werden dürfen, sind nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Anders verhält es sich mit kirchlichen und kulturellen Einrichtungen, wie z. B. Gebetsräume oder Orte für religiöse oder sonstige öffentliche Zusammenkünfte. Diese sollen wegen ihrer gesellschaftlichen Sonderstellung ausschließlich in zentralörtlicher Lage errichtet werden und nicht in einer kleinteiligen Wohnsiedlung, wie sie das vorliegende Plangebiet darstellt. Außerdem benötigen solche Einrichtungen meist größere Gebäude und Stellplatzflächen und generieren zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Besucherverkehr, weshalb sie im Plangebiet nicht zugelassen werden. Läden und Gaststätten sollen ebenfalls nicht angesiedelt werden, da sich weder die geplanten Gebäude noch die Grundstückszuschnitte für derartiges Kleingewerbe eignen, insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen und die hierfür erforderlichen Stellplatzflächen könnten nicht erbracht werden.

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aufgrund der Erschließungssituation, der Lage und geringen Größe des Baugebietes sowie damit verbundener Immissionen, wie z.B. nächtlicher Verkehrs- und Gewerbelärm, im vorliegenden Baugebiet nicht angesiedelt werden.

Um der kleinteiligen Grundstücksstruktur Rechnung zu tragen, werden lediglich zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass ausreichend Raum für die Herstellung der erforderlichen zwei bis vier Stellplätze zur Verfügung steht. Für Wohnungen bis maximal 40 qm Wohnfläche wird lediglich ein Stellplatz gefordert, da davon ausgegangen werden kann, dass die Belegungsdichte von Wohnungen dieser Größe relativ gering ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundfläche** leitet sich ab aus dem Städtebaulichen Konzept unter Punkt 4. In Orientierung am östlich angrenzenden Bestand wurden verschiedene Grundflächen erprobt. Um eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten, erwies sich eine Grundfläche von 130, die für Hauptanlagen genutzt werden kann, als zielführend. Eine ortsübliche zusätzliche Grundfläche von 20 % (von 130) für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen ist zulässig. Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden. Durch die Beschränkung der Gesamt-Grundflächenzahl als eindeutig bestimmtem Summenmaß der Versiegelung wird dem Bodenschutz Rechnung getragen und gleichzeitig Spielraum für die

interne Erschließung der Grundstücke und die erforderlichen Flächen für Stellplätze gegeben (siehe Punkt 3.4).

Die **Wandhöhe** orientiert sich an aktuellen Bebauungsplänen im näheren Umfeld (Bebauungsplan Siegertsbrunner Straße III) und weicht dabei nicht maßgeblich ab vom östlich angrenzenden Bestand, insbesondere Flurstücke 778/1 und 778/14, wo eine Wandhöhe von etwa 6,3 m erreicht wird. Geplant sind Gebäude mit zwei **Vollgeschossen**. Das Dachgeschoss bildet kein Vollgeschoss. Damit soll der zulässigen Zahl an Wohneinheiten und dem beschränkten Angebot an möglichen Flächen für Garagen und Stellplätze entsprochen werden. Als Bezugspunkt für die Wandhöhe **dienen Höhenbezugspunkte / dient das natürliche Gelände**. Hierfür wurde im Auftrag der Gemeinde das Höhenniveau des Geländes durch das **Ingenieurbüro** vermessen.

Erdgeschoss-Rohfußboden

Gebäudeöffnungen

Abgrabungen und Aufschüttungen werden geregelt, um Veränderungen des natürlichen Geländes auf ein erforderliches Mindestmaß zu beschränken. Hierdurch können ein möglichst umfassender Bodenschutz und weitgehender Erhalt der natürlichen Abflussverhältnisse des Niederschlagswassers gewährleistet werden. Zudem wird ein Freilegen von Kellergeschossen weitgehend unterbunden und die Wandhöhe als städtebaulich relevante Kenngröße gesichert.

(Zur Sicherung der Geländemodellierung und der Böschungsherstellung entlang der Ostgrenze wurden, ergänzend zu den Bezugshöhen, Geländehöhen festgesetzt. Die dadurch entstehende leichte Überhöhung des Geländes im Westen soll das abfließende Oberflächenwasser bei einem Starkregenereignis von der zukünftigen Wohnbebauung und von den bestehenden Grundstücken des Gebiets „Siegertsbrunner Straße“ weggleiten und fernhalten.)

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der Erschließung der Hauptgebäude von der Giebelseite wird lediglich die Errichtung von Einzelhäusern zugelassen. Hierdurch werden günstige Voraussetzungen für einen geringen Bedarf an versiegelter Fläche geschaffen, indem die interne Erschließung der Grundstücke straßennah erfolgen kann.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Wesentlichen bestimmt durch die festgesetzten **Baugrenzen**. Sie stellen sicher, dass sich die Kubatur der entstehenden Baukörper an die städtebauliche Struktur der Umgebung anpasst und bieten – in Entsprechung zum östlich angrenzenden Gebäudebestand – ausreichend Spielraum.

Die Baufenster definieren die Lage der Baukörper. Die Außenanlagen mit den entsprechend versiegelten Flächen und Nebengebäuden sollen individuell planbar sein und werden durch die Grundfläche beschränkt.

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 BayBO) von 0,4 H, jeweils aber mindestens 3 m.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Für die Bestimmung der erforderlichen Zahl an Stellplätzen auf den Baugrundstücken ist die „Satzung der Gemeinde Oberpfammern zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)“ in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden (siehe Punkt 3.4). Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu erbringen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan – abweichend von der Stellplatzsatzung – fest, dass für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis maximal 40 qm lediglich ein Stellplatz erforderlich ist, da bei Wohnungen dieser Größe von einer vergleichsweise geringen Belegungsdichte auszugehen ist.

Der Standort von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen ist innerhalb der Baugrundstücke frei wählbar. Um zu hohe Baukörper zu vermeiden, ist die Wandhöhe eingeschränkt.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die festgesetzte **Hauptfistrichtung** wurde gewählt mit Blick auf die Erweiterung des geplanten Baugebietes nach Westen. Durch die Verjüngung des gemeindeeigenen Grundstückes nach Westen, besteht in diesem Teilbereich kaum die Möglichkeit, Gebäude in West-Ost-Ausrichtung anzuordnen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild auch mit Blick auf die weitere bauliche Entwicklung der gemeindeeigenen Fläche (Flurstück 778) zu schaffen, wird daher eine Süd-Nord-Ausrichtung der Gebäude festgesetzt.

Die festgesetzte **Dachneigung** orientiert sich an vorhandenen Gebäuden in der näheren Umgebung. Die Vorgaben zu den **Dachformen und Dachaufbauten** wurden aus der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung vom 14.06.2021 der Gemeinde Oberpfammern abgeleitet, um eine ortsbildverträgliche Bebauung sicherzustellen.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den von Norden nach Süden verlaufenden Straßenstich, der an die öffentliche Straße, Siegertsbrunner Straße, anbindet. Am Ende der Stichstraße wird temporär ein Wendehammer angelegt und befestigt bis die bauliche Entwicklung des gemeindeeigenen Grundstückes 778 anschließt. Dieser soll kleinen Lieferfahrzeugen, wie z.B. Paketlieferern, als Wendemöglichkeit dienen.

In einem zweiten Schritt wird im Zuge der baulichen Entwicklung der westlich angrenzenden gemeindeeigenen Fläche die geplante Verkehrsfläche großzügig angelegt, damit ein Begegnungsverkehr grundsätzlich möglich ist, die Fahrzeuge allerdings durch integrierte Parkplätze und Grünflächen ausgebremst werden. Eine zügige Durchfahrt ist, aufgrund der angestrebten Aufenthaltsqualität innerhalb des Straßenraumes nicht gewünscht und beabsichtigt. Geplante Stellplatzflächen dienen der Deckung des Stellplatzbedarfes für die Besucherfahrzeuge.

5.6.2 Brandschutz

Eine öffentliche Stichzufahrt wird zwar festgesetzt, diese ist jedoch weniger als 5 m breit und weist keine Wendemöglichkeit auf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind jedoch knapp weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Siegertsbrunner Straße) entfernt. Die Siegertsbrunner Straße bietet ausreichend Platz für Bewegungsflächen der Feuerwehr.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 6,0 m nicht gegeben.

Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind daher nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in B X der Satzung hingewiesen.

Zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten muss eine ausreichende Menge an Löschwasser vor Ort zur Verfügung stehen (wird ergänzt).

Örtlich ist die Freiwillige Feuerwehr Oberpframmern zuständig. Das nächstgelegene Feuerwehrhaus liegt in einer Entfernung von ca. 500 m. Folglich kann davon ausgegangen, dass die Hilfsfrist nach BayFwG eingehalten wird.

5.6.3 Strom

Für die Stromversorgung sind Anschlussmöglichkeiten in der Siegertsbrunner Straße vorhanden.

5.6.4 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Anschlussmöglichkeiten an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) sind in der Siegertsbrunner Straße vorhanden.

5.6.5 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.6.6 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Anschlussmöglichkeiten an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur sind in der Siegertsbrunner Straße vorhanden.

5.6.7 *Abfallbeseitigung*

Die Beseitigung der Abfälle wird sichergestellt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Ebersberg.

5.7 **Grünordnung, Einfriedungen Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

5.7.1 *Einfriedungen*

Mithilfe der Höhenbegrenzung der Einfriedungen bzw. der Höhen- und Längenbegrenzung der Sichtschutzwände soll eine zu starke Eingrenzung der einzelnen Grundstücke verhindert werden.

Zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, ist die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.

5.7.2 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Umsetzung städtebaulicher Ziele, insbesondere dem Klimaschutz durch CO₂-Bindung und der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse durch Verbesserung des Mikroklimas sowie der Vermeidung und Minimierung der durch das Vorhaben verursachten Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.

Pflanzgebote, ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt. Sie sind aus diesem Grund auch im zeitlichen Zusammenhang mit den baulichen Eingriffen herzustellen. Durch die Mindestpflanzgrößen wird eine zeitnahe Wirksamkeit der Grünstrukturen gesichert.

Aus ökologischen Gründen und aus Gründen des Bodenschutzes ist auf sog. Schottergärten zu verzichten.

5.7.3 *Eingriffsregelung, Ausgleichsbedarf*

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Als Grundlage für die Bemessung des Eingriffs und die Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichs wird der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021 herangezogen, der einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung dient. Folgende Schritte zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sieht der Leitfaden vor.

Schritt 1: Bestandserfassung und –bewertung

Die Bestandserfassung und –bewertung erfolgt anhand vorhandener Unterlagen sowie eigener Erhebungen (Begehung des Plangebietes und der näheren Umgebung am 22.10.2025).

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum (Einflussbereich des Vorhabens/ Eingriffsfläche) vor dem Eingriff (Ausgangszustand). Die Schutzgüter sind Arten und Lebensräume, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild.

Die Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering (Wertpunkte 1 bis 5 bzw. 3), mittel (Wertpunkte 6 bis 10 bzw. 8) und hoch (Wertpunkte 11 bis 15) einteilen. Die Einstufung und Vergabe der Wertpunkte erfolgt durch Zuweisung des Schutzgutes Arten und Lebensräume entsprechend seiner Merkmale und Ausprägungen zu einem der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß Anlage 1 des Leitfadens (Biotopwertliste).

Als Untersuchungsraum/ Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans abzüglich der bestehenden Verkehrsfläche (Siegertsbrunner Straße) festgelegt.

Eine Fläche von 811 qm des Untersuchungsraums kann dem Biotop- und Nutzungstyp A11 „Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation“ mit 2 Wertpunkten zugeordnet werden. Eine Fläche von 786 qm des Untersuchungsraums kann dem Biotop- und Nutzungstyp G11 „Intensivgrünland (genutzt)“ mit 3 Wertpunkten zugeordnet werden.



Abb.4: Aufnahme der Eingriffsfläche (gelb umrandet) vom 22.10.2025

Eine Korrektur der Einstufung kann verbal argumentativ vorgenommen werden, wenn die anderen Schutzgüter in ihrer Bedeutung maßgeblich abweichen. Gleiches gilt, wenn die erfassten Biotop- und Nutzungstypen weitreichendere Bedeutung haben, als sich allein durch Fokussierung auf den Untersuchungsraum abbilden lässt, z.B. Bedeutung im Biotopverbund oder für Austauschbeziehungen zwischen Habitaten.

Die Einstufung der Bedeutung des Untersuchungsgebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird durch die Vergabe der Wertpunkte für das Schutzgut Arten und Lebensräume nur unzureichend abgebildet, da dem Schutzgut Boden eine deutlich höhere Bedeutung beizumessen ist. Es handelt sich um einen überdurchschnittlich ertragreichen landwirtschaftlichen Boden. Aufgrund einer fehlenden Ortsrandeingrünung entsteht erhöhter Ausgleichsbedarf aufgrund von Eingriffen in das Schutzgut Landschaftsbild. Die ermittelten Wertpunkte der Biotop- und Nutzungstypen werden daher um jeweils 2 Wertpunkte erhöht.

Die im Untersuchungsraum erfassten Biotop- und Nutzungstypen mit ihren zugehörigen Wertpunkten und Flächengrößen sind in der weiter unten folgenden Tabelle „Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ in den Spalten eins bis drei gelistet.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Eingriffsschwere wird ermittelt, indem die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild prognostiziert werden. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter abhängig.

Bei Eingriffen in die Gruppe der Biotop- und Nutzungstypen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung leitet sich die Schwere der Beeinträchtigungen (Beeinträchtigungsfaktor) ab aus dem Maß der baulichen Nutzung, welches sich überschlägig in der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. dem Verhältnis zwischen festgesetzter Grundfläche und Größe des Baugrundstückes ausdrückt. Für das Plangebiet errechnet sich eine Grundflächenzahl von etwa 0,40.

Die ermittelte Eingriffsschwere (Beeinträchtigungsfaktor) ist in der weiter unten folgenden Tabelle „Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ in der Spalte vier gelistet.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs gemäß Tabelle 2.2 der Anlage 2 des Leitfadens werden festgesetzt:

umgesetzt	nicht umgesetzt
Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedlung	Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Verbundes der Grünflächen/ Biotope im Siedlungsbereich mit dem Außenbereich

umgesetzt	nicht umgesetzt
naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke	Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen/ Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen
dauerhafte Begrünung von Flachdächern (optional gemäß Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung)	Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen Erhalt von bestehenden Grünstrukturen sowie für das Schutzgut Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen
	Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen
	Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
	Erhalt von bestehenden Grünstrukturen sowie für das Schutzgut Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen

Aufgrund oben genannter Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs kann ein Planungsfaktor von bis zu 8 % berücksichtigt werden.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

Wertpunkte BNT x Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor – Planungsfaktor = Ausgleichsbedarf

Zusammenfassung der Ergebnisse der Schritte 1 bis 3 in der Tabelle: Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Schritt 1				Schritt 2	Schritt 3	Ergebnis
Bedeutung	Schutzgüter, Biotop-, Nutzungstypen	Wertpunkte	Eingriffsfläche m²	Eingriffsschwere	Planungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
BNT geringer Bedeutung (Acker)		4	811	0,40	8 %	1.194
BNT geringer Bedeutung (Intensivgrünland)		5	786	0,40	8 %	1.446

Es ergibt sich eine Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten von 2.640.

Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept

Erfolgt im Zug des Bauleitplanverfahrens.

Schritt 5: Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen

Erfolgt im Zug des Bauleitplanverfahrens.

5.7.4 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

siehe unter Punkt 2.6

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Starkregen) als sensibel einzustufen sind. So werden beispielsweise Fließwege, die bei Starkregenereignissen auftreten können, tangiert.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die wesentlich zum Klimaschutz beitragen:

- Durchgrünung mittels Gehölzpflanzungen
- Beschränkung der Versiegelung auf den Grundstücken
- Festsetzung der Firstrichtung, um Südausrichtung der Dachflächen für eine optimierte Ausnutzung von Dachphotovoltaik zu gewährleisten
- Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung

5.9 Immissionsschutz

Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen. Die Immissionsbelastung durch Verkehrslärm aus der Siegertsbrunner Straße ist als gering einzuschätzen. Bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm sind nicht erforderlich.

5.10 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	1.410
bestehende Verkehrsfläche	187
geplante Verkehrsfläche	223
Alle Nutzungen (Summe)	1.820 qm

Gemeinde Oberpframmern, den

.....
Andreas Lutz, Erster Bürgermeister