

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, Wasner

QS: Dörr

Aktenzeichen

OPF 2-21

Plandatum

05.02.2026 (Vorentwurf)

Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	3
2.	Einleitung.....	3
2.1	Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz	4
2.2	Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	5
2.3	Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping).....	8
3.	Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt.....	8
3.1	Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung).....	8
3.2	Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung.....	9
3.3	Eingesetzte Stoffe und Techniken.....	9
3.4	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.....	9
3.5	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben.....	9
4.	Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	9
4.1	Schutzgut Boden	10
4.2	Schutzgut Fläche	11
4.3	Schutzgut Wasser.....	12
4.4	Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	13
4.5	Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt	14
4.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	14
4.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)	15
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
4.9	Wechselwirkungen.....	15
5.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	15
6.	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	16
6.1	Vermeidung und Minimierung	16
6.2	Ausgleich	16
7.	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	16
8.	Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	17
9.	Quellenverzeichnis	18

1. Zusammenfassung

Inhalt und Ziel des Bebauungsplans „Siegertsbrunner Straße IV“ ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, um einen Teil des Bedarfs an Wohnraum in der Gemeinde Oberpframmern zu bedienen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1.820 qm. Es wird derzeit als Acker und Intensivgrünland bewirtschaftet und teilweise als Holzlager genutzt.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben.

Folgende Tabelle zeigt im Überblick die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter.

Schutzgut	Bedeutung des Gebietes	Erheblichkeit der Auswirkung
Boden	mittel	mittel
Fläche	gering	gering
Wasser	gering	gering
Luft und Klima, Klimaschutz, Klimaanpassung	gering	gering
Arten, Biotope und biologische Vielfalt	keine	keine
Orts- und Landschaftsbild	mittel	mittel
Mensch	keine	keine
Kultur- und Sachgüter	keine	keine

Durch die Versiegelung von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ergeben sich in der Folge negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden und negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Fläche und Wasser sowie Luft und Klima. Es erfolgt keine Eingrünung des geplanten Baugebietes. Daher ergeben sich Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Orts- und Landschaftsbild. Für die restlichen Schutzgüter ergeben sich keine negativen Auswirkungen bei Umsetzung des Vorhabens.

Die negativen Auswirkungen des Vorhabens werden durch naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. [Hierfür werden im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens Ausgleichsflächen festgelegt.](#)

2. Einleitung

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht wird nach der Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

2.1 Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz

Inhalt und Ziel des Bebauungsplans „Siegertsbrunner Straße IV“ ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, um einen Teil des Bedarfs an Wohnraum in der Gemeinde Oberpfammern zu bedienen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1.820 qm. Es liegt am südwestlichen Ortsrand des Hauptortes Oberpfammern. Es wird derzeit als Acker und Intensivgrünland bewirtschaftet und teilweise als Holzlager genutzt.



Abb.1: Lageplan des Plangebiets im Gemeindegebiet (oben) und Lageplan des Plangebiets am Ortsrand mit Markierung des Änderungsbereichs (rot), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas © Bayerische Vermessungsverwaltung, aufgerufen am 05.01.2026

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise, zur baulichen Gestaltung, zu Verkehrsflächen, Garagen, Carports und Nebenanlagen, zur Grünordnung sowie den naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

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

2.2 Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Nachfolgend werden tabellarisch die Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes gelistet. Es wird *entweder* ihre Berücksichtigung in der Planung (mit Verweis auf den jeweiligen Eintrag zum Schutzgut) beschrieben *oder* begründet, warum dieses Thema durch die Planung nicht betroffen ist.

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Artenschutz	☐	Begründung: Überplanung einer intensiv genutzten, artenarmen Fläche ohne Lebensraumstrukturen für geschützte Arten, keine Beanspruchung artenschutzrechtlich sensibler Bereiche und von Sonderstandorten mit seltenen Lebensraumstrukturen, wie Trocken-, Feucht- und Nassgebiete, kein Vorkommen von geschützten Arten des Offenlandes aufgrund vorhandener Störkulisse, lediglich Vorkommen weit verbreiteter Arten (Kulturfolger) -> erforderlichenfalls Lösung von Konflikten durch Baufeldräumung und Rodungen außerhalb sensibler Lebensphasen, wie Fortpflanzung und Winterruhe, möglich, keine bedeutsamen Lebensräume gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm, keine geeignete Kulisse für Feldbrüter
Biotopverbund	☐	Begründung: kein Eingriff in und keine Unterbrechung von seltenen zusammenhängenden Lebensraumstrukturen, keine Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume, keine Unterbrechung regionaler Biotopverbundachsen, keine Entwicklungsschwerpunkte und Verbundachsen gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, Verringerung der Umweltauswirkungen	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 6.1 „Vermeidung und Minimierung“
Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 6.2 „Ausgleich“
Bodenschutz/ Erhalt von Bodenfunktionen	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.1 „Schutzgut Boden“
Flächensparen und Vermeidung von Zersiedelung	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.2 „Schutzgut Fläche“
Hochwasserschutz und Schutz vor Gefahren durch Oberflächenwasser	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.3 „Schutzgut Wasser“
Schutz von Trinkwasser und Grundwasser	☐	Begründung: Gemäß BayernAtlas des Bay. Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß UmweltAtlas Bayern Themenkarte „Gewässerbewirtschaftung“ ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsgebietes. Gemäß Standortkundlicher Bodenkarte handelt es sich nicht um einen von Grundwasser geprägten Boden.
Klimaschutz	☐	Begründung: Lage im Hauptort mit guter Versorgungslage und sozialer Infrastruktur, bessere Auslastung bestehender Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, kurze Wege, Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, keine Beanspruchung von Mooren, Auen, Feuchtgebieten und Wäldern als Flächen mit hoher Treibhausgas-Senkenfunktion
Anpassung an den Klimawandel	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.4 „Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel“
Regionaler Grünzug	☐	Begründung: nicht vorhanden
Regionales Trenngrün	☐	Begründung: nicht vorhanden
Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.6 „Schutzgut Orts- und Landschaftsbild“
landschaftliches Vorbehaltsgebiet	☐	Begründung: nicht vorhanden
Immissionsschutz	☐	Begründung: geplantes Baugebiet verträglich mit angrenzenden Nutzungen, keine Einwirkungen durch Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung und Geruch

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Altlasten	☐	Begründung: nicht vorhanden
Bannwald, Schutzwald, Naturwald oder Wald mit Funktionen gemäß Waldfunktionsplanung	☐	Begründung: nicht vorhanden
Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)	☐	Begründung: nicht vorhanden
Naturschutzgebiet	☐	Begründung: nicht vorhanden
Nationalpark	☐	Begründung: nicht vorhanden
Naturdenkmal	☐	Begründung: nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiet	☐	Begründung: nicht vorhanden
geschützter Landschaftsbestandteil	☐	Begründung: nicht vorhanden
gesetzlich geschützte Biotope	☐	Begründung: nicht vorhanden
Erhalt, Entwicklung und Vernetzung schutzwürdiger Biotope	☐	Begründung: nicht vorhanden
Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	☐	Begründung: Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit werden im Plangebiet auch mit Umsetzung des Vorhabens nicht überschritten.
Erholung	☐	Begründung: keine Erholungsnutzung aufgrund fehlender Wegeverbindungen in der freien Landschaft, keine Unterbrechung von Wegeverbindungen mit Bedeutung für die Erholungsnutzung
Artenschutzkartierung	☐	Begründung: keine Fundpunkte nach der Artenschutzkartierung im Plangebiet, Fledermausnachweise in der näheren Umgebung, jedoch keine Lebensraumstrukturen im Plangebiet
Ökoflächenkataster	☐	Begründung: nicht vorhanden
Denkmalschutz, Schutz des kulturellen Erbes	☐	Begründung: Gemäß Bayerischen DenkmalAtlas befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Vorhabens. Auch fernwirksame, landschaftsprägende Baudenkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung. Wirkräume von Baudenkmälern oder bedeutende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt.

2.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping)

Zusammenfassung von Punkt 2.2 und Festlegung des Untersuchungsaufwandes:

Schutzgut	Betroffenheit	Begründung
Boden	☒	unversiegelte Fläche, Erhöhung des Versiegelungsgrades
Fläche	☒	Fläche im Außenbereich
Wasser	☒	Abfluss von Oberflächenwasser bei Starkregen im Plangebiet
Luft und Klima	☒	Fläche mit Relevanz für die Klimaanpassung, regionales Kaltluftströmungssystem
Arten und Biotope und biologische Vielfalt	☐	Intensivgrünland, Ackerland, keine Feldbrüterkulisse
Orts- und Landschaftsbild	☒	Fläche am Ortsrand ohne Ortsrandeingrünung
Mensch	☐	keine Immissionsschutzkonflikte zu erwarten, keine Erholungsnutzung
Kultur- und Sachgüter	☐	nicht vorhanden

3. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

Im Folgenden (Ziffern 3, 4 und 6 des Umweltberichts) werden die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzgüter benannt, für die sich aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens erhebliche negative Auswirkungen ergeben (Wie ist das Vorhaben beschaffen und wie wirkt es auf die Umwelt?). Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Da es sich um eine Angebotsplanung und keinen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können nur die erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden, die durch die Festsetzungen des Plans hinreichend absehbar sind. Dabei werden lediglich regelmäßig anzunehmende Auswirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkrete Vorhaben noch nicht bekannt sind, liegt der Prüfung nur eine überschlägige Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase und Betriebsphase zugrunde. Derzeit können keine konkreten Angaben gemacht werden zu möglichen Emissionen, zur Abfallerzeugung und voraussichtlich eingesetzten Stoffen und Techniken. Auf die Ebene der Genehmigungsplanung wird verwiesen.

Insbesondere werden gemäß Anlage 1 Nr. 2 b) Punkte cc) bis ff) sowie hh) zum BauGB folgende Einschätzungen getroffen:

3.1 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung)

Das geplante Baugebiet ist verträglich mit angrenzenden Nutzungen. Erhebliche negative Auswirkungen durch Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung und Geruch sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

3.2 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung

Es fällt voraussichtlich Abfall in haushaltsüblichen Mengen an. Die Beseitigung der Abfälle wird sichergestellt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Ebersberg.

Für Sonderabfälle, die ebenfalls im Haushalt anfallen können (Grünabfälle, Sperrmüll, Farben/Lacke) steht ein gemeindlicher Wertstoffhof zur Verfügung.

Es ist lediglich mit haushaltsüblichen Abwässern aus den Sanitäranlagen zu rechnen.

3.3 Eingesetzte Stoffe und Techniken

Es kommen keine besonderen Techniken zum Einsatz. Es werden haushaltsübliche Geräte, wie Küchengeräte oder Waschmaschinen verwendet.

Für die Heizung können verschieden Techniken, wie Ölheizung, Gas, Fernwärme, Kraft-Wäre-Pumpen, Geothermie verwendet werden. Zudem ist die Nutzung von Photovoltaik oder Solarthermie möglich.

3.4 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Bei der Bewertung von Umweltrisiken ist die Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen oder die Nähe des Plangebietes zu einem solchen Vorhaben entscheidend, z.B. Störfallbetriebe / Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen (Störfallverordnung, Seveso III-Richtlinie, § 50 BImSchG).

Aufgrund der Beschaffenheit und der Lage des Vorhabens liegt keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen vor. Störfallbetriebe in der näheren Umgebung sind nicht bekannt. [Um Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wird gebeten.](#)

3.5 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben

Negative Umweltauswirkungen können sich anhäufen durch Planungen in vorbelasteten Bereichen oder im Nahbereich von Vorhaben mit ähnlichen Umweltauswirkungen. Aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens liegen keine Gründe zu Bedenken einer Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben vor.

4. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert und bewertet. Anschließend wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt (Wie ist der Untersuchungsraum beschaffen und wie reagiert er auf das Vorhaben?). Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Abgrenzung des Untersuchungsraumes:

Aussagen zu den Schutzgütern Boden und Fläche erfolgen mit Bezug auf das Plangebiet. Bezüglich der Schutzgüter Wasser sowie Klima und Luft erfolgt außerdem eine Analyse angrenzender Flächen und Geländeausprägungen. Die Untersuchung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild bezieht außerdem den Raum ein, in welchem das Vorhaben sichtbar ist.

Abschichtung Untersuchungsumfang:

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht nur die Schutzgüter betrachtet, die gemäß Scoping (siehe 2.3) durch das Vorhaben betroffen sind. Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens werden zusammenschauend betrachtet und soweit vorhanden und erkennbar beschrieben. Irrelevant sind Auswirkungen, die durch andere vollständig überlagert werden, z.B. die baubedingte Nutzung von Flächen, die gemäß Planung versiegelt werden (z.B. als Lagerplatz für Baumaterialien) oder temporäre Auswirkungen, die aufgrund ihrer Kurzweiligkeit allgemein hinzunehmen sind (z.B. Licht-, Lärm- und Staubemissionen durch den Baubetrieb).

4.1 Schutzgut Boden

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie die Veränderung der organischen Substanz, Bodenerosion, Bodenverdichtung und die Bodenversiegelung.

Beschreibung:

Im Plangebiet kommt gemäß Standortkundlicher Bodenkarte (M 1:50.000) ausschließlich der Bodentyp 30 vor. Bei der Bodenart handelt es sich um Parabraunerde und z.T. auch Braunerde aus überwiegend schluffig-kiesiger Jungmoräne des Inn- und Gletschers, z.T. mit schluffreicher Deckschicht. Der Boden weist eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit, ein geringes Filtervermögen und eine mittlere bis hohe Sorptionskapazität auf.



Abb. 2 Ausschnitt Standortkundliche Bodenkarte 1:50.000, München-Augsburg; Quelle Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Quelle Hintergrundkarten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG, EuroGeographics, CORINE Land Cover; Stand vom 06.06.2025

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Laut Bodenschätzung liegt die Acker-/ Grünlandzahl bei 54. Der Durchschnitt im Landkreis Ebersberg liegt bei 49/42. Gemäß Bodenschätzungskarte wird das Plangebiet außerdem als Fläche definiert, die als Acker-Grünland (AGr) genutzt wird und eine guten Zustandsstufe aufweist.

Bewertung:

Es handelt sich um einen anthropogen überprägten, durch landwirtschaftliche Nutzung in seinem natürlichen Aufbau veränderten Boden. Die Bodenfunktionen sind jedoch weitgehend intakt, sodass eine mittlere Bedeutung vorliegt.

Aufgrund der Bodeneigenschaften besteht ein erhöhtes Risiko für den Eintrag bodenverändernder und grundwasserverunreinigender Stoffe in den Untergrund.

Insgesamt kann also von einer **mittleren Bedeutung/Empfindlichkeit** des Schutzgutes Boden ausgegangen werden.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens ist von keinen erhöhten Risiken durch Eintrag bodenverändernder und grundwasserverunreinigender Stoffe auszugehen.

Durch Bebauung und Versiegelung gehen wichtige Bodenfunktionen, wie Grundwasserneubildung, Ertragsfähigkeit und Lebensraumfunktion, verloren. Durch Überbauung anthropogen überprägter Böden kommt es zu negativen **Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Boden.

Baubedingt kann es zur Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge kommen. Bei Aushubarbeiten und Bodenabtrag wird der natürliche Bodenaufbau durch Umlagerungen zerstört. Durch die Baustelleneinrichtung kann es zur temporären Versiegelung kommen.

Diese Funktionsverluste können durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten minimiert und durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dafür bereitgestellten Ausgleichsflächen kompensiert werden.

4.2 Schutzgut Fläche

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche sind der Flächenverbrauch und die Zerschneidung von Flächen.

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Die beanspruchte Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Wohngebäuden entlang des bestehenden Ortsrandes. Die geplante Bebauung grenzt im Norden und Osten an vorhandene Wohngebäude. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Bewertung und Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Das Vorhaben liegt im schützenswerten Außenbereich und führt zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche. Eine Zersiedelung der Landschaft ist jedoch nicht anzunehmen, da das Plangebiet zu zwei Seiten an vorhandene Bebauung grenzt. Da es sich mit etwa 0,2 ha um eine verhältnismäßig kleine Baufläche handelt und vorhandene landwirtschaftliche Nutzungen im Gesamtzusammenhang erhalten

werden, sind lediglich Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

4.3 Schutzgut Wasser

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind wichtige Merkmale die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserangebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben z.B. durch hydromorphologische Veränderungen, Veränderungen von Quantität oder Qualität des Wassers.

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht zu rechnen. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserrisikogebieten, Hochwasserentstehungsgebieten oder Wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß UmweltAtlas Bayern Themenkarte „Gewässerbewirtschaftung“ ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Auf der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (siehe Umweltatlas) wird ein Fließweg mit mäßigem Abfluss bei Starkregen innerhalb des Plangebietes verzeichnet. Eine direkte Gefahrenlage bei Starkregenereignissen ist jedoch nicht ersichtlich. Vielmehr fließt Niederschlagswasser aus dem Plangebiet nach Westen ab.



Abb. 3 Ausschnitt aus der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“, Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, GeoBasis-DE / BKG 2015 (Daten verändert), EuroGeographics (EuroGlobalMap), CORINE Land Cover (CLC2012), Planet Observer; Stand: 01.12.2025

Bewertung:

Das Plangebiet ist bei Starkregenereignissen voraussichtlich nicht direkt betroffen. Ihm kommt eine untergeordnete Bedeutung für das natürliche Abflussverhalten des Oberflächenwassers zu.

Es kann von einer **geringen Bedeutung** des Plangebietes für das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut: (nochmal überprüfen nach Vorliegen der Geländevermessung)

Durch die Festsetzung des Wohngebietes ist damit zu rechnen, dass sich die Topographie des Geländes verändert (z.B. durch Anlage neuer Häuser und Straßen). Dies kann auch die Abflusswege beeinflussen, weshalb unter Umständen bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor abfließendem Wasser an neu geplanten Gebäuden zu berücksichtigen sind. Bei Wahrung der topografischen Gegebenheiten und niedrigem Versiegelungsgrad im geplanten Baugebiet ist jedoch von geringen Eingriffen in den natürlichen Wasserhaushalt auszugehen. Durch die Regelung maximaler Obergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen können die Auswirkungen des Vorhabens minimiert werden.

Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser.

4.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind wichtige Merkmale die Luftqualität, die Topographie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen, ferner die durch das Vorhaben evtl. mit verstärkten Veränderungen des Klimas, z. B. durch Treibhausgasemissionen und Veränderung des Kleinklimas am Standort.

Beschreibung:

Beim Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland und Ackerland. Abseits dessen kommen keine besonderen Strukturen (z.B. Gehölze) vor, die für das Schutzgut relevant wären.

Die Planungshinweiskarte des Landesamtes für Umwelt zeigt, dass sich das Plangebiet in einem Bereich befindet, der als „Fläche mit Zugehörigkeit zu einem regionalen Strömungssystem“ beschrieben wird.

Mit Bezug auf den Klimawandel weist das Plangebiet keine relevanten Aspekte auf.

Flächen der Klimaanpassung sind insoweit vorhanden, als die unter 4.3 beschriebenen Fließwege bei Starkregen durch das Plangebiet verlaufen.

Bewertung:

Landwirtschaftliche Flächen sind generell förderlich für die Kaltluftentstehung, da der offene porige Boden sowie die Agrarpflanzen sich tagsüber langsamer aufheizen und nachts schneller Hitze abgeben können. Sie sind daher nicht zu vernachlässigen bezüglich der Bedeutung für das Schutzgut.

Hinsichtlich der Kategorisierung als „Fläche mit Zugehörigkeit zu einem regionalen Strömungssystem“ ist die Bedeutung des Plangebiets mit unter 1 ha eher zu vernachlässigen.

Mit einem zunehmenden Klimawandel und damit einhergehenden zunehmenden Starkregenereignissen sind die Fließwege, die über das Plangebiet verlaufen, ebenfalls von Bedeutung.

Insgesamt kann jedoch v.a. aufgrund der Flächengröße von einer **geringen Bedeutung** für das Schutzgut Klima und Luft / Klimawandel und Klimaanpassung ausgegangen werden.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Es ist aufgrund der Festsetzung von Wohnbauflächen mit einer Zunahme der Versiegelung zu rechnen, was sich prinzipiell negativ auf das Mikroklima auswirkt. Es kann jedoch aufgrund weniger klimatisch wirksamer Elemente und der geringen Größe des Plangebietes von einer eher **geringen Auswirkung** auf das Schutzgut ausgegangen werden.

4.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt

nicht betroffen

4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild sind wichtige Merkmale die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Beschreibung:

Gemäß Landschaftssteckbrief (5100 „Münchner Forste“) des Bundesamtes für Naturschutz liegt das Plangebiet insgesamt in einer Landschaft mit geringerer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Es handelt sich um eine ebene Landschaft. Auf den würmzeitlichen Schottern des Untergrundes wachsen hauptsächlich Fichtenforste, die nur an wenigen Stellen wertvolle Saumbereiche, Laubholzbestände oder Feuchtbiopte aufweisen. Die Rodungsinseln innerhalb der großflächigen Waldgebiete werden im Norden hauptsächlich als Ackerflächen genutzt, im südlichen Teil der Landschaft steht die Grünlandnutzung im Vordergrund. Die Nutzung der Forste und der Ackerflächen ist intensiv. Von Bedeutung sind Laubholzbestände und kleinflächige Feuchtbiopte in den Wäldern sowie Abbaustellen.

Das Plangebiet liegt in einer der beschriebenen Rodungsinseln und weist wenige Elemente auf, die zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft beitragen. An der Ostseite des Plangebiets verläuft die Ortsrandeingrünung, die sich im Wesentlichen aus wenigen Gehölzen und Sträuchern zusammensetzt.

Bewertung:

Der Geltungsbereich ist arm an Strukturen mit Wirksamkeit für das Orts- und Landschaftsbild.

Dennoch ist die Lage am Ortsrand empfindlich gegenüber einer Neuprägung. Aufgrund der leicht bewegten Topographie ist das Plangebiet, das am Fuß einer leichten

Anhöhe (Stierberg) liegt, außerdem von Westen weit einsehbar. Insgesamt ist das Plangebiet deshalb von einer **mittleren Bedeutung** für das Schutzgut.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Durch die Ausweisung neuer Bauflächen wird eine bauliche Überprägung der Landschaft vorbereitet. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch keine Ortsrandeingrünung minimiert. Allerdings ist das Plangebiet nach Süden hin aufgrund der topografischen Verhältnisse eingebunden in die umgebende Landschaft. Es verbleiben jedoch **Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild. Dieser Umstand wird bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs berücksichtigt.

4.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)

nicht betroffen

4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

nicht betroffen

4.9 Wechselwirkungen

Beschreibung:

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Prognose:

Es kann zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern **Boden-Wasser** (Versiegelung der Böden und Überprägung der Topographie beeinträchtigt auch Versickerung und Oberflächenabfluss), **Boden-Pflanzen/Tiere** (Versiegelung von Boden führt zu Verlust von Lebensraum von insbesondere Mikroorganismen), **Klima/Luft-Mensch** (Reduzierung der Ackerfläche verringert die siedlungsnaher Kaltluftproduktion und den klimatischen Ausgleich) und **Landschaftsbild-Erholung/Mensch** (Veränderung des Landschaftsbildes kann die Naherholungsfunktion beeinträchtigen) kommen.

Sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu erheblichen Auswirkungen führen, sind jedoch nicht zu erwarten, da sich durch das Vorhaben lediglich Auswirkungen geringer und mittlerer Erheblichkeit auf einige Schutzgüter ergeben und es sich um ein kleinflächiges Vorhaben handelt.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens kann kein Baurecht für Wohnraum geschaffen werden. Die Zielsetzung des Landesentwicklungsprogramms, Wohnraum bedarfsgerecht vorzuhalten, kann nicht umgesetzt werden.

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens werden die Flurstücke weiterhin als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Vermeidung und Minimierung

Durch folgende Maßnahmen lassen sich die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt verringern:

- Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedlung
- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke
- dauerhafte Begrünung von Flachdächern (optional gemäß Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung)
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für offene Stellplätze und Zufahrten
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- [Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen](#)

6.2 Ausgleich

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durch das Vorhaben wurde ein Ausgleichsbedarf von 2.640 Wertpunkten ermittelt (siehe Begründung). Als Ausgleichsfläche steht das Flurstück 1404 der Gemarkung Oberpframmern zur Verfügung. Dabei handelt es sich um eine Waldfläche. [Im Laufe des Bauleitplanverfahrens erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forstern die Auswahl geeigneter Kompensationsmaßnahmen auf dieser Fläche.](#)

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Vorplanung wurden verschiedene Straßenbreiten und Wendemöglichkeiten am Ende der geplanten Stichstraße getestet. Die endgültige Planung weist eine Straße mit 4,0 m statt 4,5 m Breite und statt eines Wendekreises einen flächensparenden Wendehammer auf.

Auch die Grundfläche der geplanten Wohngebäude wurde aufgrund der kleinteiligen Grundstückstruktur von anfangs 150 qm auf sparsamere 130 qm reduziert.

Aufgrund der geringen Tiefe der Grundstücke wurde auf eine zunächst vorgesehene Ortsrandeingrünung verzichtet. Im Gegenzug erhöhte sich der Ausgleichsbedarf.

8. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen (siehe Quellenverzeichnis) sowie einer Ortseinsicht am 22.10.2025.

Sonstige Gutachten und Fachplanungen liegen zum gegenwärtigen Stand der Planung nicht vor.

Kenntnislücken:

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan, aber keinen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können vor allem bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens nur allgemein auf bestehende und mit hinreichender Sicherheit mittelfristig entstehende bauliche Anlagen und nicht bezogen auf spezifische, zukünftige Bauvorhaben dargestellt werden.

Weitere Kenntnislücken sind bis zum gegenwärtigen Stand der Planung nicht bekannt.

Gemeinde

Oberpframmern, den

.....
Andreas Lutz, Erster Bürgermeister

9. Quellenverzeichnis

Fachinformationen

BayLfD (2025) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: **Bayerischer Denkmal-Atlas**, <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>, Stand: 06.06.2025

BayLfDBV (2025) Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS): **Bodenschätzung**. Bereitgestellt vom Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern. Stand: 06.06.2025

BayLfU (2025) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz** - Online-Viewer (FIN-Web+), https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm, Stand: 06.06.2025

BayLfU (2025) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern**: Themenbereiche „Boden“, „Geologie“, „Gewässerbewirtschaftung“, <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>, Stand: 06.06.2025

BayStMFH (2025) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: **BayernAtlas**: Themenbereiche „Planen und Bauen“, „Umwelt und Naturgefahren“, „Plus“ <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11>, Stand: 06.06.2025

BayStMLU (2001) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises Ebersberg vom Juni 2001, http://www.lfu.bayern.de/natur/abs_p_daten/index.htm

BfN 2025 Bundesamt für Naturschutz: **Landschaftssteckbriefe**, <https://geodienste.bfn.de/landschaften?lang=de>, Stand: 06.06.2025

(Übergeordnete) Planungen und Sonstiges:

BayStMFLH (2023) Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: **Landesentwicklungsprogramm Bayern** vom 01.06.2023, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2019): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung)

Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke, Normen

BRD (2022): **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)

BRD (2023): **Wasserhaushaltsgesetz** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts)

FREISTAAT BAYERN (2020): **Bayerisches Bodenschutzgesetz** (BayBodSchG)

FREISTAAT BAYERN (2022): **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG)

FREISTAAT BAYERN (2021): **Bayerisches Wassergesetz** (BayWG)