



## Begründung

(nach § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan

### „Siegertsbrunner Straße III“

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 775/3, 774/1 und 774/2 sowie Teilflächen des Grundstücks 756/3 (Siegertsbrunner Straße), alle Gemarkung Oberpframmern.



Quelle: GEODATENONLINE digitales Ortophoto

Plangebiet **rot** umrandet

Entwurfsverfasser: Architekten Hans Baumann & Freunde, Falkenberg 24, 85665 Moosach

**INHALT:**

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen</b> .....	<b>3</b>
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	3
2.2 Regionalplan der Region 14 – München (RP) .....	5
2.3 Flächennutzungsplan .....	6
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	7
2.5 Rechtsverfahren .....	7
<b>3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>8</b>
3.1 Lage des Plangebiets.....	8
3.2 Vorhandene Verkehrserschließung.....	8
3.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	8
<b>4. Planinhalt</b> .....	<b>8</b>
4.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	8
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	9
4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Gebäudegestaltung .....	10
4.4 Stellplätze und Nebenanlagen .....	12
4.5 Geländegestaltung und Einfriedungen.....	12
4.6 Erschließung und bodenordnende Maßnahmen.....	12
<b>5. Grünordnung und Umweltbelange</b> .....	<b>14</b>
5.1 Durchgrünung des Baugebiets.....	14
5.2 Umweltbericht, Eingriffsregelung und Artenschutz .....	14
5.3 Immissionen .....	16
<b>6. Flächenbilanz</b> .....	<b>16</b>
<b>7. Regenerative Energien</b> .....	<b>16</b>
<b>8. Altlasten und Denkmalschutz</b> .....	<b>16</b>
<b>9. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b> .....	<b>17</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund der hohen Nachfrage an Bauland für Wohngebiete beabsichtigt die Gemeinde Oberpfraammern, das Baugebiet „Siegertsbrunner Straße“ in östliche Richtung zu erweitern. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 2,1 ha, bei einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 300 m und einer Ost-West-Ausdehnung von ca. 70 - 90 m.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Oberpfraammern die Möglichkeit, Bauland für Wohnbebauung bereit zu stellen und die damit verbundene Deckung des Bedarfs an Wohnraum in der Metropolregion München sicherzustellen.

In dem geplanten Gebiet sollen durch die Ausweisung von sog. Bauland für Ortsansässige, Flächen für die gemeindeeigene Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden.

Die innerörtlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten sind bereits nahezu ausgeschöpft.

Die in der Gemeinde noch vorhandenen Baulücken oder als Wohnbauland ausgewiesenen Flächen sind in Privatbesitz und werden der Gemeinde nicht zur Verfügung gestellt. Auch die Baugrundstücke der entwickelten Baugebiete „Siegertsbrunner Straße I und II“ sind bereits bebaut oder vergeben.

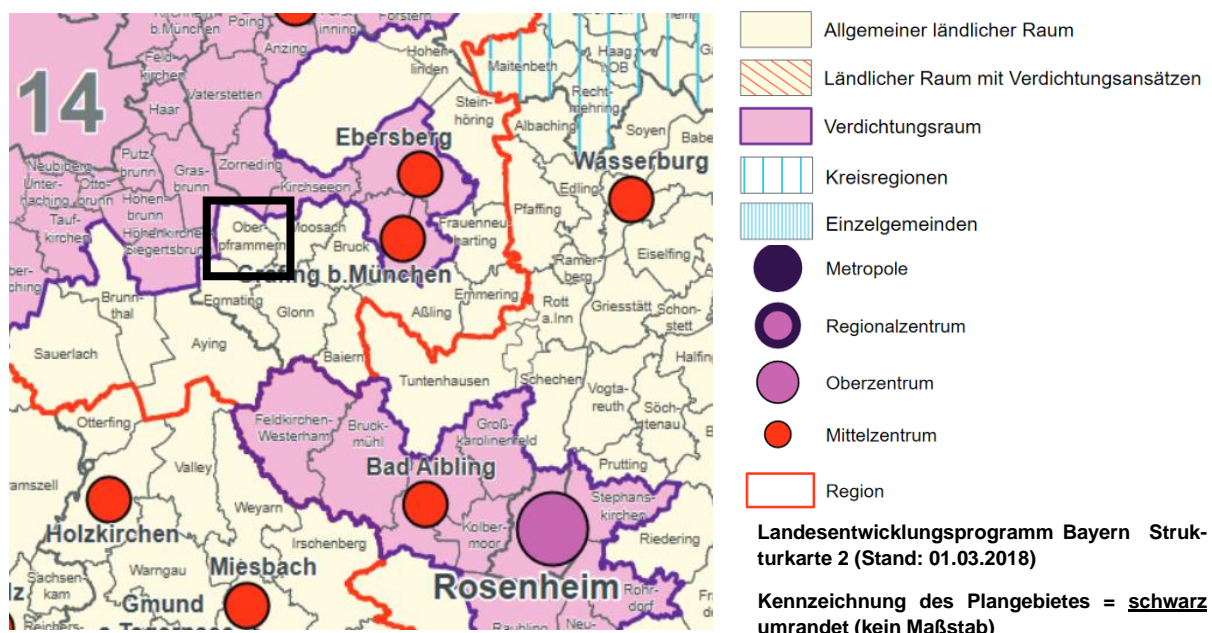
Somit ist die Gemeinde auf die Ausweisung eines Wohngebietes im Außenbereich angewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist demnach für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Oberpfraammern erforderlich.

Eine Sicherstellung zur Umsetzung der Bebauung und somit zur Vermeidung von Baulücken wird durch eine Bauverpflichtung innerhalb der Notarverträge erreicht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie dessen Festsetzungen entsprechen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche soziale, wirtschaftliche und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt.

## 2. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Die Gemeinde Oberpframmern liegt lt. LEP Anhang 2 Strukturkarte, Stand 01. März 2018, im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Gebiete dieser Bestimmung weisen gegenüber dem Landesdurchschnitt eine unterdurchschnittliche Verdichtung bei Einwohnern oder Beschäftigten bzw. beim Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil an der Gemeindefläche auf.

Gebiete des allgemeinen ländlichen Raumes sollen ihre Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln, ihre eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt sichern. Die Bewohner sollen mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Entfernung versorgt sein (LEP (G) 2.2.5). Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden (LEP (B) 2.2.5).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP (Z) 3.3). Dadurch wird Zersiedelung vermieden und ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Infrastruktur erreicht werden (LEP (B) 3.3).

Regionale und überregionale Verkehrsinfrastruktur sowie das Radwegenetz sind in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und nachhaltig und bedarfsgerecht zu ergänzen (LEP 4.3 und 4.4).

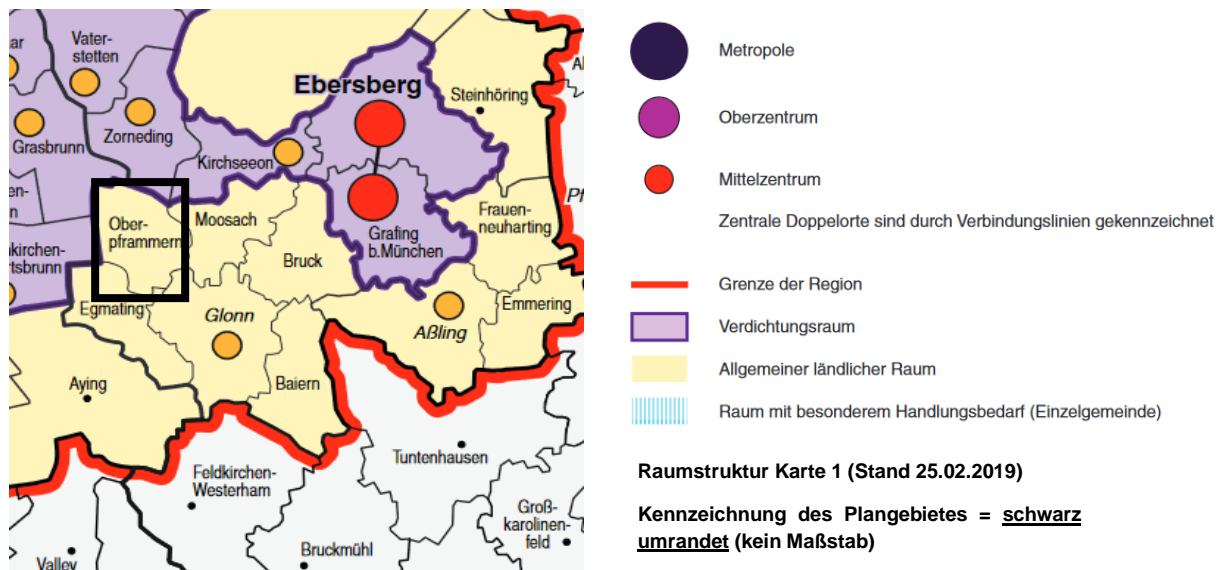
### **Fazit und Auswirkungen auf die Planung**

Die Ausweisung der Wohnbauflächen im unmittelbaren Anschluss an bestehende Bebauung im Ortsteil Tal der Gemeinde Oberpframmern stellt eine städtebaulich geordnete Ortsergänzung dar. Sie soll zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnraum in der Gemeinde Oberpframmern beitragen. Die Verkehrsanbindung sowie alle Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der angrenzenden Verkehrsfläche mit den erforderlichen Kapazitäten vorhanden oder können mit vertretbarem Aufwand für den erweiterten Bedarf ausgebaut oder neu errichtet werden.

Der Eingriff in den Naturhaushalt besteht insbesondere in der Flächenversiegelung und Inanspruchnahme von Lebensräumen auf bisher landwirtschaftlicher Fläche. Andererseits können aufgrund von Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen die Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild deutlich reduziert werden. Ökologisch wertvolle Landschaftsteile oder klimarelevante Freiflächen werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt und Flächen für Forstwirtschaft oder Böden mit kulturhistorischer Bedeutung nicht in Anspruch genommen.



## 2.2 Regionalplan der Region 14 – München (RP)



Die Gemeinde Oberpframmern liegt gemäß Regionalplan München, Raumstrukturkarte im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Gem. Regionalplan soll u. a. die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen, Zuwanderung sozial und ökologisch verträglich gestaltet und die infrastrukturellen Erforderlichkeiten beachtet werden (G 1.2, 1.3 und Z 1.7). Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (G 2.1).

Als Ziel der regionalen Entwicklung wird insbesondere die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes in ausreichendem Maß angeführt. Bei Bebauungsplänen ab 50 Wohneinheiten sind Flächenanteile für preisgedämpften, geförderten Wohnungsbau wie z. B. Ansiedlungsmodelle (sog. Einheimischenmodelle) oder sozialgerechte Bodennutzung vorzusehen (Z 2.2).

Der weitere Einwohnerzuwachs wird auch in Zukunft den Druck auf den regionalen Wohnungsmarkt hochhalten. Wenn sich immer breitere Bevölkerungsgruppen angemessene Wohnungen in zentralen Quartieren nicht mehr leisten können, besteht die Gefahr einer Entmischung und sozialen Polarisierung der Bevölkerung. Um dieser Entwicklung gegensteuern zu können, sind beschleunigte Baurechtsausweisung, geförderter Wohnungsbau, genossenschaftlicher und betrieblicher Wohnungsbau etc. erforderlich (Begründung zu Z 2.2).

### Fazit und Auswirkungen:

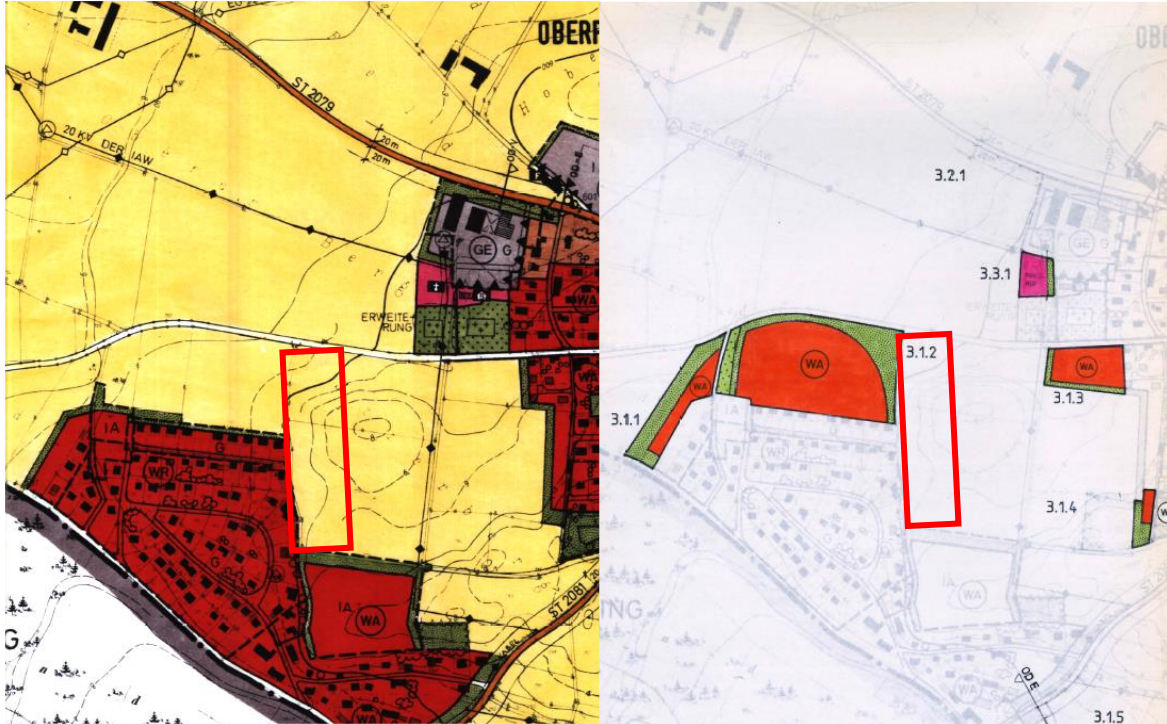
Die vorliegende Planung dient der organischen Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Oberpframmern und ist gemäß Regionalplan auch außerhalb von „Zentralen Orten“ zulässig. Durch die Angliederung der Bebauung an schon vorhandene Wohn- und Erschließungsflächen, werden die Eingriffe in den Naturhaushalt gemindert. Auch die technische Infrastruktur ist teilweise bereits vorhanden und kann mit vertretbarem Aufwand bedarfsgerecht erweitert werden.

Die Gemeinde Oberpframmern weist Wohnbauland grundsätzlich nur bedarfsorientiert zu subventionierten Grundstückspreisen aus für Bewerber, die nach einem von der Gemeinde formulierten Richtlinienkatalog (04.11.2021) hierfür berechtigt sind. Aktuell sind alle mit verbindlicher Bauleitplanung überplanten Wohnbaugebiete realisiert, d. h. es stehen keine

Baugrundstücke in Form von Ansiedlungsmodellen zur Verfügung. Weitere Baugrundstücke zum freien Verkauf befinden sich ebenfalls nicht im Eigentum der Gemeinde.

Mit der Planung können die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung bzgl. einer ausgewogenen Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Oberpframmern umgesetzt werden.

### 2.3 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Oberpframmern (Abb. Links - rechtskräftig seit dem 17.07.1985) mit der 2. Änderung (Abb. Rechts - rechtskräftig seit dem 07.04.1995) und der 9. Änderung (Abb. Links unten – in der Fassung vom 07.02.2019)

Planzeichnung zur Maßnahme nicht geeignet. Das Plangebiet liegt innerhalb des roten Rechtecks.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die westlich angrenzenden Flächen der 2. Flächennutzungsplanänderung (Baugebiete Siegertsbrunner Straße I und II) wurden bereits realisiert. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Oberpframmern, die derzeit in Bearbeitung ist, beabsichtigt die Gemeinde, die geplante Fläche als allgemeines Wohngebiet mit auszuweisen und gleichzeitig sicherzustellen, dass zwischen den Ortsteilen Oberpframmern und Tal ein Grünzug bestehen bleibt, der die landschaftlich erstrebenswerte Trennwirkung der Ortsteile sichert.

Zeitgleich sicherzustellen, dass zwischen den Ortsteilen Oberpframmern und Tal ein Grünzug bestehen bleibt, der die landschaftlich erstrebenswerte Trennwirkung der Ortsteile sichert.

**Fazit und Auswirkungen:**

Gemäß § 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der Flächennutzungsplan wird bei der derzeit stattfindenden Neuaufstellung, im Wege der Berichtigung, angepasst.

**2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Innerhalb des Planbereichs bestehen bislang keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

**2.5 Rechtsverfahren**

Der Bebauungsplan schließt i.S. des ehemaligen § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Südlich und westlich grenzen die Wohngebietsflächen zwischen Siegertsbrunner Straße und Stierberg an. Nördlich verläuft die Siegertsbrunner Straße. Östlich befindet sich landwirtschaftliche Fläche, die die Ortsteile Oberpfammern und Tal trennt.

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 (6) 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Fortentwicklung vorhandener Ortsteile handelt.

Innerhalb des Geltungsbereichs beträgt die Fläche des Wohngebiets (Nettobaufläche) ca. 14527 m<sup>2</sup>. Bei einer GRZ von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO ca. 5812 m<sup>2</sup>. Kumulierende Vorhaben werden derzeit nicht realisiert.

Somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO vom Bebauungsplan „Siegertsbrunner Straße III“ weit unter der nach § 13b BauGB aufgeführten Grenze von 10.000 m<sup>2</sup>.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete in denen ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche als 20.000 m<sup>2</sup> handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Hinweise auf „Störfallbetriebe“ und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte vorerst, aufgrund der vorangegangenen Argumentation, nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“.

Mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichts im Sommer 2023 wurde der § 13 b BauGB, aufgrund der Unvereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union, für unwirksam erklärt.

Es besteht nun nach § 215a BauGB die Möglichkeit bereits im Verfahren befindlichen Bauleitpläne nach § 13b BauGB abzuschließen, wenn der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 gefasst wird. Hierzu muss die Gemeinde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchführen, die sich mit den Umweltauswirkungen der Planung beschäftigt. Falls diese Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt, die entweder abwägungsrelevant

sind oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären, muss eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt werden.

Bei Realisierung der Planung sind Eingriffe in den Bodenhaushalt unvermeidlich. Daher wird die hier vorliegende Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 vorgenommen und ein Ausgleich entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB erbracht.

Der Umweltbericht wurde nach der Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Zusammenfassung ist unter Kapitel 5.2 zu finden.

### **3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation**

---

#### **3.1 Lage des Plangebiets**

Die Fläche befindet sich am nordöstlichen Ortsrad von Tal (Ortsteil von Oberpframmern), sie zeigt eine insgesamt leicht hügelige Topografie und fällt insbesondere im nordwestlichen Bereich nach Westen und Norden hin ab. Hangaufwärts - Richtung Osten - befindet sich der Hauptort Oberpframmern.

Der Geltungsbereich für das geplante Wohngebiet umfasst eine Fläche von gut 21486 m<sup>2</sup>, die derzeit fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wird.

Umgeben ist der Geltungsbereich nördlich und östlich von landwirtschaftlicher Fläche, südlich und westlich grenzt Wohnbebauung an.

#### **3.2 Vorhandene Verkehrserschließung**

Die nördlich verlaufende Siegertsbrunner Straße bindet das Gelände bereits an das örtliche und überörtliche Straßennetz an.

#### **3.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den Verkehrsflächen der Siegertsbrunner Straße bestehend.

### **4. Planinhalt**

---

#### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Vor der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde ein Städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet und detailliert mit der Gemeinde abgestimmt. Der Entwurf dient als Grundlage der Vorgaben des Rechtsplanes.

Das geplante Wohngebiet wird von der Siegertsbrunner Straße aus Richtung Süden erschlossen und erhält Fuß- und Radweganbindungen zu den angrenzenden Wohnflächen. Am Ende der Erschließungsstraße befindet sich ein großzügiger Wendebereich, der die Option einer Anbindung an die Straße „Am Stierberg“ zulässt.

Die großzügig gestaltete und durchgrünte Verkehrsfläche soll zwischen den Gebäuden auch eine gewisse Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsqualität bieten, die durch die überwiegend zaunfrei gestalteten Vorgärten unterstrichen werden.



Entlang der von Nord nach Süd verlaufenden Erschließungsstraße soll die westlich angrenzende Bebauung der Gebiete „Siegertsbrunner Straße“ und „Siegertsbrunner Straße II“ fortgeführt und ergänzt werden. Entsprechend des vorhandenen Bedarfes werden in dem zukünftigen Wohngebiet etwas geringere Grundstücksgrößen angeboten. Hierdurch entsteht eine Mischung aus überwiegend Einfamilienhäusern und Doppelhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern. Die Platzierung der Mehrfamilienhäuser an der südwestlichen Gebietsecke wurde, aufgrund des abfallenden Geländes und der hierdurch entstehenden Fernwirkung sowie durch die etwas großzügigeren angrenzenden Wohngebäude gewählt. Der Höhenverlauf der Gebäude leitet sich aus dem Gelände und den angrenzenden Gebäudekubaturen ab. Am nördlichen Rand beginnt die Bebauung, wie im Gebiet „Siegertsbrunner Straße“, mit etwas niedrigeren Gebäuden, die ab der dritten Gebäudereihe etwas ansteigen und so bis zum südlichen Ende fortgeführt werden (2 Vollgeschosse + Dachgeschoss).

Ergänzend zu den aufgeführten Gebäudestrukturen wird den Grundstückseigentümern die Möglichkeit zur zusätzlichen Errichtung von sog. Gartenwohnhäusern (Tiny-Häusern) gegeben. Somit besteht die Option, unter Einhaltung der vorgegebenen GRZ, zusätzlichen Wohnraum zum Hauptgebäude zu schaffen. Die Gartenwohnhäuser werden als städtebaulich verbindendes Element im gesamten Geltungsbereich gesehen und sollen das „Mehr-Generationen-Wohnen“ unterstützen.

Die Grünzäsur zwischen dem Hauptort und dem Ortsteil Tal wird durch die Wohnbebauung etwas eingeengt, soll aber bestehen bleiben. Der als Schlittenhang beliebte Nord-West-Hügel zwischen Hauptort und Tal bleibt mit großzügigem Umgriff erhalten.

Als Eingrünung nach Norden hin verbleibt ein Pflanzstreifen entlang der Siegertsbrunner Straße; nach Westen werden die Baugrundstücke gärtnerisch gestaltet und durch begrünte Böschungsbereich entlang des gemeindlichen Fußweges (von der Siegertsbrunner Straße zum Stierberg) gesäumt. Eine Ortsrandeingrünung ist an dieser Stelle nicht erforderlich, da sich die Wohnbaufläche jenseits des gemeindlichen Weges nach Westen hin fortsetzt. Nach Osten hin zur breiten Grünzäsur zwischen dem Ortsteil Tal und dem Hauptort Oberpframmern wird ein mind. 5,0 m breiter Grünstreifen vorgesehen, der die Hausgärten als Grünstruktur ergänzen soll.

#### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Durch diese Festsetzung passt sich das Plangebiet der Umgebung an. Die bauliche Nutzungsdichte wird durch die Grundstücksgröße, die GRZ, die Bauflächen und die Einhaltung des Stellplatzbedarfes so beschränkt, dass diese den angrenzenden Bereichen entspricht. Eine Ausnahme hiervon bilden die zwei möglichen Mehrfamilienhäuser im Südwesten, die eine etwas höhere Nutzungsdichte aufweisen werden (ca. 6 Wohneinheiten je Gebäude).

Unter Einhaltung der für das WA festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sollen zusätzlich zumindest 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 wäre. 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. Gebets-räume oder Orte für religiöse oder sonstige öffentliche Zusammenkünfte. Diese sollten wegen ihrer gesellschaftlichen Sonderstellung ausschließlich in zentralörtlicher Lage errichtet werden und nicht in einer kleinräumigen 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 sollen.

Läden und Gaststätten sollen in dem Gebiet 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 können 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.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Gebäudegestaltung**

Das Baugebiet soll, wie bereits erwähnt, eine Fortführung der Eigenschaften der angrenzenden Baugebiete darstellen und gleichzeitig als eigenes harmonisches Gefüge funktionieren. Dies wird mit Hilfe des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Gebäudegestaltung vorgegeben.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien. Im gesamten Plangebiet ist für jedes Gebäude ein eigenes Baufenster vorgegeben, welches sicherstellt, dass sich die Kubatur der entstehenden Baukörper an die städtebauliche Struktur der Umgebung und an die Topographie der Erschließungsflächen anpasst. Hierdurch können auch die einzelnen Hausanschlüsse entsprechend geplant und realisiert werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Vorbauten, Terrassen, Balkone und Wasserbecken (z.B. Pools) bis 100 m<sup>2</sup> ist zulässig, um eine sinnvolle Außenanlagennutzung zu ermöglichen. Die Baufenster definieren lediglich die Lage und in gewissem Umfang die Größe der Baukörper. Die Außenanlagen mit den entsprechend versiegelten Flächen sollen individuell planbar sein und werden durch die GRZ beschränkt.

Die abwechslungsreiche Ausrichtung der Hauptgebäude innerhalb der Baufenster wurde gewählt, um ein abwechslungsreiches Straßenbild zu erhalten und die kleinteiligen Grundstückszuschnitte optimal ausnutzen zu können.

Zur Sicherung der Gestaltungsabsicht enthält der Bebauungsplan drei verschiedene Bereiche mit entsprechenden Nutzungsschablonen. Der Nutzungsbereich A beschränkt sich auf die 4 Parzellen entlang der Siegertsbrunner Straße und somit auf den Gebietsrand zur freien Landschaft im Norden. Hier sollen, wie oben bereits erwähnt, niedrigeren Baukörper in Form von Einzelhäusern mit einer Wandhöhe von maximal 4,8 m entstehen dürfen. Der Nutzungsbereich B betrifft Einzelhäuser mit einer Wandhöhe von 6,5 m. Im Bereich C sollen Doppelhäuser verwirklicht werden, die aufgrund der gewünschten Profilgleichheit zwingende Vorgaben zu

Dachform, Dachneigung und Wandhöhe erhalten. Die Profiltgleichheit der Doppelhäuser wird zusätzlich durch die Baulinien und durch die nachfolgend beschriebene zwingend einzuhalten Giebelbreite erreicht.

In allen drei Nutzungsschablonen wird eine abweichende Bauweise vorgegeben, die sich durch die Festsetzungen unterschiedlicher Giebelbreiten und Gebäudelängen ergibt. Die Vorgaben der Giebelbreiten und Gebäudelängen beziehen sich auf die einzelnen Parzellen. Hierbei wird sichergestellt, dass innerhalb der möglichst großzügigen Bauräume keine überdimensional großen Baukörper entstehen und bei Doppelhäusern die Profiltgleichheit erreicht wird. Außerdem ist die Beschränkung der Gebäudelänge von maximal 20 m insbesondere auf den Parzellen der beiden Mehrfamilienhäuser wichtig zur Anpassung an die Nachbarbebauung.

Um dem aktuellen Wohnraummangel gerecht zu werden, dürfen, wie bereits erwähnt, in Ergänzung zu den Hauptgebäuden sogenannte Gartenwohnhäuser (Tiny Häuser) auf den Grundstücken entstehen. Hier können beispielsweise Familienmitglieder, wie z.B. Großeltern oder volljährige Kinder untergebracht werden. Diese Möglichkeit wird auf allen Grundstücken maximal einmal angeboten. Die vorgegebene Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) ist dabei einzuhalten. Für die Gartenwohnhäuser wurden zur Sicherstellung der städtebaulichen Verträglichkeit im Gebiet ebenfalls Wandhöhenbeschränkungen und weitere gestalterische Vorgaben gemacht.

Die Dichte der Bebauung orientiert sich im gesamten Geltungsbereich an den Vorgaben des § 17 BauNVO.

Als maximal zulässige Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung dieser GRZ ist gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung bis zu einem Wert von 0,6 zulässig. Somit können neben den Hauptgebäuden auch entsprechende Anlagen zur Parkierung in Form von Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen auf privater Fläche realisiert werden.

Lediglich auf den beiden Parzellen der Mehrfamilienhausbebauung ist zudem eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,8 für bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig. Dies soll gewährleisten, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Die Überschreitung ist aufgrund der Sicherstellung der Erdüberdeckung und Bepflanzung sowie aufgrund der im Verhältnis zum Gesamtgebiet sehr geringen Fläche angemessen.

Der Orientierungswert der GFZ gem. § 17 BauNVO kann durch die Vorgaben der GRZ und der Anzahl der Vollgeschosse nicht überschritten werden und wird somit nicht festgesetzt.

Die Festsetzung der Bezugshöhen über NN ergibt sich aus den bestehenden Geländehöhen und aus dem Höhenverlauf der geplanten Verkehrsflächen. Dies ist der untere Bezugspunkt von dem aus die Wandhöhen gemessen werden. Diese Bezugshöhen bedeuten nicht eine Höhenvorgabe für die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses.

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.

#### **4.4 Stellplätze und Nebenanlagen**

Auf jeder Bebauungsplanparzelle sind Flächen für Garagen oder überdachte Stellplätze eingezeichnet. Zusätzliche Stellplätze können in das Gebäude integriert werden, im Bereich der Baufenster oder auf den nicht überbaubaren Bereichen der Grundstücke entstehen.

Durch die großzügig gestalteten Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücke sowie die Schaffung ausreichender Stellplatzflächen auf den Privatgrundstücken ermöglicht.

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu erbringen. Dies sagt die Stellplatzverordnung der Gemeinde Oberpfammern aus. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass für die möglichen Gartenwohnhäuser bis zu einer Wohnfläche von 25 m<sup>2</sup> nur ein Stellplatz zu erbringen ist. Sonst müssten für jedes Gartenwohnhaus 2 Stellplätze realisiert werden, die weder auf den Grundstücken untergebracht werden können, noch benötigt werden.

Mit Blick auf die Schaffung von Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern werden auch Tiefgaragen zugelassen, die außerhalb der Hochbauten jedoch erdüberdeckt und somit intensiv begrünt werden müssen.

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

#### **4.5 Geländegestaltung und Einfriedungen**

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 Osten soll das abfließende Oberflächenwasser bei einem Starkregenereignis von der zukünftigen Wohnbebauung und von den bestehenden Grundstücken des Gebiets „Siegertsbrunner Straße“ weggleiten und fernhalten.

Innerhalb des geplanten Baugebiets sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einem Meter zulässig, da in manchen Bereichen eine starke Geländemodellierung zur Bewältigung der vorhandenen Hanglage vorgenommen werden muss.

Entlang der Erschließungsflächen sind zaunfreie Vorgärten vorgesehen, die den großzügig gestalteten und durchgrünten Straßenraum unterstützen sollen. Zwischen den östlich und westlich gegenüberliegenden Wohngebäuden entsteht somit keine trennende Wirkung durch Zäune, sondern eine gemeinschaftliche Verbindung des gesamten Baugebiets über die Verkehrsflächen hinweg.

Mithilfe der Höhenbegrenzung der Einfriedungen bzw. der Höhen- und Längenbegrenzung der Sichtschutzwände soll eine zu starke Eingrenzung der einzelnen Grundstücke verhindert werden. Einfriedungen sind mindestens zu 50% offen zu gestalten, um die durchgehende Durchsicht auf das dahinterliegende Gelände zu sichern und eine abschirmende Wirkung zu vermeiden. Somit muss z.B. der Abstand zwischen den Zaunlatten mindestens genauso breit sein, wie die Latte selbst.

#### **4.6 Erschließung und bodenordnende Maßnahmen**

##### **Verkehr:**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den, bereits beschriebene, von Norden nach Süden verlaufenden Straßenstich, der nördlich an die Siegertsbrunner Straße anbindet.



Die geplante Verkehrsfläche wird so großzügig angelegt, dass 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. Die geplanten Stellplatzflächen dienen zur Deckung des Stellplatzbedarfes für die Besucherfahrzeuge.

Eine Fußläufige Verbindung zu den angrenzenden Baugebieten erfolgt durch Wegeverbindungen nach Westen und Süden.

**Strom:**

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gesichert.

**Löschwasser:**

Der Löschwasserbedarf muss in Abhängigkeit von den Brandlasten und der Größe der Baukörper sichergestellt werden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens und der Erschließungsplanung wird der Löschwasserbedarf ermittelt und berücksichtigt.

**Abfall:**

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

**Wasser:**

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Oberpframmern.

Das Schmutzwasser wird abgeleitet durch den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation des gKu VE München-Ost –Betriebszweig Abwasser-.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Grundstücke soll auf den Grundstücken oberflächennah versickert werden. Das Regenwasser der Verkehrsflächen wird über Straßensinkkästen gesammelt, in nachgeschalteten Reinigungsanlagen gereinigt und anschließend in Sickeranlagen versickert.

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden noch ergänzende Baugrunduntersuchungen durchgeführt, um die Sickerleistung an den geplanten Sickeranlagen auf öffentlichem Grund zu bestätigen. Ebenfalls wird geprüft, ob an der südwestlichen Gebietsecke sickerfähiger Boden vorhanden ist. Auf wild abfließendes Oberflächenwasser wird hingewiesen.

**Bodenordnung:**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden die aufgeführten Erschließungsmaßnahmen durchgeführt und die Fläche in einzelne Baugrundstücke aufgeteilt.

**Baugrund:**

Von der Gesellschaft für Baugeologie und -meßtechnik mbh Baugrundinstitut (gbm) wurde mit Datum vom 15.09.2022 ein Geotechnischer Bericht erarbeitet (Projektnummer e-145922).

Der Gutachter kommt zu folgender Kurzzusammenfassung:

Im Untergrund des Neubaugebiets stehen überwiegend Moränenablagerungen an. Die Kiese sind i. d. R. als Baugrund gut geeignet. Sande und Schluffe wurden v. a. im Westen des Neubaugebiets erbohrt, diese müssen ggf. entweder nachverdichtet oder ausgetauscht werden. Bereichsweise liegen Auffüllungen vor. Das Baugebiet ist keiner Erdbebenzone zugeordnet, es ist mit einer Frosteindringtiefe von bis zu 1,1 m zu rechnen. Für den Bauzustand kann aufgrund der heterogenen geologischen Verhältnisse kein Bemessungswasserstand angegeben werden. Für den Endzustand sollte ein Bemessungswasserstand auf Geländeoberkante vorgesehen werden. Eine Kellerabdichtung wird daher erforderlich sein. Eine Versickerung ist nur in den kiesigen Bereichen der Moräne möglich. Gründungssohlen sollten fachtechnisch überprüft und abgenommen werden.

Diese Kurzzusammenfassung beschränkt sich soweit möglich auf für Grundstücksinteressenten interessante Punkte, kann aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Daher darf diese nur im Zusammenhang mit dem vollständigen Gutachten (einschließlich Anlagen) verwendet werden.

## **5. Grünordnung und Umweltbelange**

---

### **5.1 Durchgrünung des Baugebiets**

Die geplante Verkehrsfläche wird durch großzügige Grünflächen und Parkplätze mit Pflanzbereichen gestaltet und strukturiert. Zur zusätzlichen Straßenraumbegrünung werden innerhalb dieser Grünbereiche Einzelbäume gepflanzt, um einen möglichst durchgrüneten Raum mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen zu lassen.

Die äußere Eingrünung (Ortsrandeingrünung) des Wohngebiets erfolgt durch die Maßnahmen im Norden (Einzelbäume entlang der Siegertsbrunner Straße) und im Osten (Feldhecke entlang der landwirtschaftlichen Fläche).

Bei der Herstellung der östlichen zu bepflanzenden Fläche (Ortsrandeingrünung) ist mit Sträuchern ein Abstand von 2 m und mit Kleinbäumen ein Abstand von 4 m zur landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten.

Zur inneren Durchgrünung der Baugrundstücke wurde die Pflanzung von groß- oder kleinkronigen Laubbäumen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße (mind. ein Baum je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) festgesetzt. Die weitere gärtnerische Gestaltung wurde lediglich durch den Ausschluss von Schottergärten und eine Artenliste von zulässigen Bäumen und Sträuchern reglementiert.

### **5.2 Umweltbericht, Eingriffsregelung und Artenschutz**

Die Gemeinde Oberpframmern beabsichtigt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) am östlichen Ortsrand von Tal. Der Bebauungsplanumgriff umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst.

Der Geltungsbereich umfasst intensiv landwirtschaftlich als Acker und kleinflächig als Grünland genutzte Flächen. Wertvolle naturschutzfachlich relevante Pflanzenarten oder Strukturen kommen nicht vor.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft sowie Wasser sind als gering zu bezeichnen.

Durch die geplante Bebauung wird über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) eine maximale Versiegelung von ca. 0,58 ha ermöglicht. Die geplante neue Erschließung (gemischte Verkehrsfläche mit Pflanzinseln) umfasst eine Fläche von ca. 0,37 ha. Dieser Verlust an Boden stellt eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dieses Schutzgutes dar, da sämtliche natürlichen Bodenfunktionen wie Biotopfunktion, Klimafunktion, Lebensraumfunktion sowie Regelung- und Speicherfunktion in diesen Bereichen verloren gehen.

Die geplanten Bauflächen sollen die westlich angrenzende Bebauung fortführen und sinnvoll ergänzen. Dadurch verschiebt sich mit Umsetzung der Planung der bisherige Ortsrand Richtung Osten. Die Auswirkungen können über die geplanten öffentlichen Grünflächen mit Pflanzbindungen minimiert werden, so dass dadurch der künftige Ortsrand gut in das Landschaftsbild integriert wird.

Kultur- und Sachgüter sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, (2021), ermittelt.

Die Berechnung ergibt ein Ausgleichserfordernis von 25.138 Wertpunkten. Der Nachweis erfolgt auf einer Teilfläche der als Ökokonto geplanten Flur-Nr. 311, Gemarkung Oberpframmern. Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde.

Im Rahmen einer faunistischen Kartierung wurde das Untersuchungsgebiet auf mögliche Vorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (u.a. alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) geprüft. Das strukturarme Untersuchungsgebiet selbst und die angrenzenden Bereiche unterliegen den für Siedlungen typischen Einflüssen (Lärm und Licht aus angrenzender Bebauung und Straßen, diverse Nutzungen durch Menschen und ihre Haustiere) und erweist sich aufgrund fehlender Strukturen als artenarm. Im Bereich des Planungsgebietes konnten keine Feldlerchen bzw. andere bodenbrütende Vogelarten nachgewiesen werden. Dies liegt darin begründet, dass diese Arten offenes Gelände als Brutraum nutzen und zu Vertikalstrukturen wie unter anderem Siedlungsflächen Abstand halten. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei keiner Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und bei keiner europäischen Vogelart gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

In der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 1 wurde die Notwendigkeit der Planung betrachtet und die innerörtlichen Alternativen überprüft. Standortalternativen ergaben sich in diesem Zusammenhang nicht.

### **Fazit**

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Siegertsbrunner Straße III“ bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

### 5.3 Immissionen

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.

## 6. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca.	21486 m <sup>2</sup>	
<hr/>			
abzüglich :			
Öffentliche Verkehrsfläche und Grünfläche (Bestand)	ca.	583 m <sup>2</sup>	
<hr/>			
Bruttobauland	ca.	20903 m <sup>2</sup>	100 %
abzüglich :			
Öffentliche Verkehrsfläche (Planung)	ca.	3739 m <sup>2</sup>	17,8 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	2646 m <sup>2</sup>	12,7 %
<hr/>			
Nettobauland (WA)	ca.	14518 m <sup>2</sup>	69,5 %

## 7. Regenerative Energien

Die Gebäude sollen geneigte Dächer in Form von Satteldächern erhalten, was bei günstiger Ausrichtung eine Voraussetzung für die Anbringung von Anlagen zur Solarnutzung schafft. Eine Solarnutzung (=Solarthermie und Photovoltaikanlagen) ist möglich im Rahmen des Art. 57 BayBO.

Grundsätzlich wird die Nutzung regenerativer Energieformen analog der vom Regionalmanagement des Landkreises angestrebten nachhaltigen und autarken Energieversorgung dringend empfohlen.

Die Gemeinde Oberpfraammern zeichnet Wohngebäude mit einer sogenannten „Grünen Hausnummer“ aus, die besonders energieeffizient gebaut wurden. Durch die Plakette wird der Einsatz für den Klimaschutz honoriert und die guten Beispiele werden durch Anbringung der Plakette in der Nähe der Hausnummer für die Öffentlichkeit sichtbar gemacht. Auf die entsprechenden Informationen der Gemeinde wird verwiesen. Die Gemeinde strebt an, die Käufer der Grundstücke in den Kaufverträgen notariell zu verpflichten, mindestens drei Punkte aus dem Kriterienkatalog „Grüne Hausnummer“ zu erzielen.

## 8. Altlasten und Denkmalschutz

Es sind keine Altlasten oder Kampfmittel im Gebiet des Bebauungsplanes bekannt. Sollten bei Realisierung der Baumaßnahmen Altlasten zutage treten, sind diese meldepflichtig.



Zutage tretende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz.

## **9. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

---

Die einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie Baugesetzgebung, Immissionsschutzgesetzgebung, Abfall- und Wassergesetzgebung werden beachtet.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberpfammern, sowie die Informationen und Planungsabsichten der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wurde als Grundlage herangezogen.

Die öffentliche Auslegung erfolgt in den Amtsräumen der VG Glonn und der Gemeinde Oberpfammern mit dem Planentwurf einschließlich Begründung.

Die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange erfolgt auf der Basis der bekannten örtlichen Gegebenheiten und der Angaben von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

In der Endfassung werden Planzeichnung, Festsetzungen, Hinweise und Verfahrensvermerke zu einem Gesamtwerk zusammengefasst.

# Begründung

zum Bebauungsplan

„Siegertsbrunner Straße III“

Gemeinde Oberpframmern, Landkreis Ebersberg

Entwurf vom 06.06.2024

Fassung vom 10.10.2024

Oberpframmern, den **5. Okt. 2024**



.....  
Andreas Lutz, 1. Bürgermeister  
Gemeinde Oberpframmern  
Münchener Straße, 85667 Oberpframmern  
[www.oberpframmern.de](http://www.oberpframmern.de)

Falkenberg, den **5. Okt. 2024**



**ARCHITEKTEN  
HANS BAUMANN  
& FREUNDE**

.....  
Hans Baumann, Entwurfsverfasser  
Architekten Hans Baumann & Freunde  
Falkenberg 24, 85665 Moosach  
[www.baufalken.de](http://www.baufalken.de)



**Quellenverzeichnis**

BAYERISCHES STAATSMINISTERUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

BAYERISCHES STAATSMINISTERUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT: Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013)

REGIONALER PLANUNGSVERBAND: Regionalplan der Region München 14 (25.02.2019)

GEMEINDE OBERPFRAMMERN: Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit dem 17.07.1985 – 2. Änderung FNP, rechtskräftig seit dem 07.04.1995).

DR. SCHOBER GESELLSCHAFT FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG MBH  
Umweltbericht, Faunistische Kartierung, Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungskonzept „südlich Soierweg“

ARCHITEKTEN HANS BAUMANN & FREUNDE FALKENBERG:  
Flächennutzungsplanneuaufstellung (in Bearbeitung)

ARCHITEKTEN HANS BAUMANN & FREUNDE FALKENBERG: Bebauungsplan „Siegertsbrunner Straße“ i. d. F. v. 06. 10. 2011 und Bebauungsplan „Siegertsbrunner Straße II“ i. d. F. v. 04. 02. 2016

GEMEINDE OBERPFRAMMERN: Stellplatzsatzung und Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung (beide) vom 14. 06. 2021

ING.-BÜRO J. F. GRUBER-BUCHECKER: Erschließungsplanung

GESELLSCHAFT FÜR BAUGEOLOGIE UND -MESSTECHNIK MBH  
BAUGRUNDINSTITUT: Geotechnischer Bericht mit Datum vom 15. 09. 2022 (Projektnummer e-145922)

sowie einschlägige Gesetze und Verordnungen