

# **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Siegertsbrunner Straße III“**

Gemeinde Oberpframmern, Landkreis Ebersberg

## **Vorprüfung des Einzelfalls**

### **Auftraggeber:**

Gemeinde Oberpframmern  
Münchner Str. 16  
85667 Oberpframmern

### **Auftragnehmer:**



**Dr. Schober**

Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH

Kammerhof 6 • 85354 Freising • Germany  
Tel.: +49 (0) 8161 30 01 • Fax: +49 (0) 8161 9 44 33  
zentrale@schober-larc.de • www.schober-larc.de

### **Bearbeitung:**

Dr. S. Schober  
Dipl.-Ing. (FH) H. Chaline

Freising, 06.06.2024

**Inhaltsverzeichnis**

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Planerische Ausgangslage	1
3	Grundlage der Beurteilung	1
4	Rechtliche Grundlagen	2
5	Vorprüfung des Einzelfalls	4
6	Fazit	14

## 1 Anlass und Ziele der Planung

Aufgrund der hohen Nachfrage an Bauland für Wohngebiete beabsichtigt die Gemeinde Oberpframmern, das Baugebiet „Siegertsbrunner Straße“ in östliche Richtung zu erweitern. Das Planungsgebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 2,1 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Oberpframmern 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 sogenanntem 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 Oberpframmern erforderlich.

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

## 2 Planerische Ausgangslage

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Tal, einem Ortsteil der Gemeinde Oberpframmern. Nördlich grenzt die Siegertsbrunner Straße an, eine untergeordnete Erschließungsstraße. Die Staatsstraße St2079 verläuft in ca. 300 m nördlicher Entfernung. 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.

Der Geltungsbereich für das geplante Wohngebiet beinhaltet eine Fläche von gut 21.486 m<sup>2</sup>, die derzeit fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wird.

Das leicht bewegte Gelände steigt insgesamt vom Nordwesten nach Ost- /Südost an. Umgeben ist der Geltungsbereich nördlich und östlich von landwirtschaftlicher Fläche, im Westen und Süden grenzt an das Planungsgebiet Wohnbebauung (Reihenhaus- und Einfamilienhausbebauung) an.

Lt. Regionalplan der Region 14 liegt die Gemeinde Oberpframmern sowie das Planungsgebiet weder im Bereich eines Regionalen Grünzuges noch innerhalb eines ausgewiesenen Vorranggebiets oder -bereichs.

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

## 3 Grundlage der Beurteilung

Grundlage der Beurteilung ist der Bebauungsplanentwurf „Siegertsbrunner Straße III“, gefertigt von Architekten Hans Baumann & Freunde Falkenberg mit Stand 06.04.2023.

Die Dichte der Bebauung orientiert sich im gesamten Geltungsbereich an den Vorgaben des § 17 BauNVO. Als maximal zulässige Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt.

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 maximalen Wandhöhen werden zwischen 4,8 m und 6,5 m festgesetzt.

Als Grundlage für die Vorprüfung des Einzelfalls wurden außerdem nachfolgende Datengrundlagen und Gutachten verwendet:

- Geoportal.bayern.de (Bayernatlas)
- UmweltAtlas Bayern (Geologie, Boden, Wasser)
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Ebersberg
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberpframmern, Stand 1985, Landschaftsplan, Stand 1996
- Regionalplan Region München
- Geotechnischer Bericht (Stand 15.09.2022), gbm, Gesellschaft für Baugeologie und -meßtechnik mbH, Baugrundinstitut, Feldkirchen)
- Bericht über die ornithologische Kartierung einzelner Flächen in der Gemeinde Oberpframmern (Durchführung Juni 2021, Nikola Bichler & Josef Bichler GbR, Pittenhart)

#### 4 **Rechtliche Grundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im Verfahren nach § 215a BauGB ergänzt und beendet.

Bis vor kurzem erlaubte der § 13b BauGB das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat im Sommer 2023 entschieden, dass der im Jahr 2017 eingeführte § 13b BauGB, der die Aufstellung von Bebauungsplänen im Außenbereich im vereinfachten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung erlaubte, gegen Europarecht verstößt und nicht mehr angewendet werden darf.

Als Reperaturklausel erlaubt der neue § 215a BauGB, dass Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden können, wenn der Satzungsbeschluss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Er regelt, dass die Gemeinden eine sog. umweltrechtliche Vorprüfung durchführen müssen. Falls diese Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt, und nur dann, muss eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt werden. Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bleiben bestehen.

Die Gesetzesänderung erreichte den Bundesrat am 15. Dezember 2023 und ist zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. 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. 14.527 m<sup>2</sup>. Bei einer GRZ von 0,4 und einer möglichen Überschreitung dieser GRZ gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung bis zu einem Wert von 0,6 bzw. im

Bereich der Mehrfamilienhausbebauung von 0,8 liegt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) und (4) BauNVO vom Bebauungsplan unter der nach § 13b BauGB aufgeführten Grenze von 10.000 m<sup>2</sup>.

Kumulierende Vorhaben werden derzeit nicht realisiert.

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 Vogelschutz-gebiete) vor.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (UNB) im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird ergänzend zur vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes erarbeitet. Dieser beinhaltet eine Eingriffsermittlung gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, (2021).

Lt. UNB wurde die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB nicht ausreichend geprüft. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist durch die Beanspruchung von Boden und Fläche bei einer Nettobaufläche 14.527m<sup>2</sup> von einer nicht unerheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und Fläche auszugehen. In der Begründung wird auf wild abfließendes Oberflächenwasser hingewiesen. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wassers kann aus naturschutzfachlicher Sicht daher ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

## 5 Vorprüfung des Einzelfalls

Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfordert eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien mit einer Einschätzung, ob erhebliche Umweltauswirkungen vorliegen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

### Kurzcharakterisierung des Untersuchungsgebietes

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich bezogen auf den Naturhaushalt um geringwertige Flächen (intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen).

Im Plangebiet kommt gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern Maßstab 1:25.000 überwiegend der Bodentyp „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt)“ vor.

Trinkwasserschutzgebiete sind auch im näheren Umfeld nicht vorhanden

Wertvolle naturschutzfachlich relevante Pflanzenarten oder Strukturen kommen nicht vor. Bei den durchgeführten ornithologischen Kartierungen mit Schwerpunktbeachtung bodenbrütende Vogelarten konnten im Bereich des Planungsgebietes 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. Im Rahmen der Kartierungen wurde außerdem auf Vorkommen von weiteren geschützten Tierarten insbesondere Tagfalter und mögliche Habitate von Amphibien, Zauneidechsen und Fledermäusen geachtet. Im Bereich des Planungsgebietes konnten keine weiteren Arten nachgewiesen werden.

Ein Vorkommen und eine Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (u.a. alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Das Bebauungsplangebiet bietet für Pflanzenarten, die unter dem besonderen Rechtsschutz der EU stehen, weil sie selten und schützenswert sind (Anhang IV FFH), keine geeigneten Wachsmöglichkeiten. Sonstige Pflanzenarten, für die besondere Maßnahmen zu deren Schutz oder Erhalt erforderlich sind, wurden ebenfalls nicht gefunden.

Aufgrund der intensiven Nutzungen kommt dem Gebiet keine hohe Bedeutung bzgl. der Biodiversität zu. Innerhalb sowie im Nahbereich des Planungsgebietes befinden sich weder Biotopkartierung Bayerns noch ausgewiesene Schutzgebiete gem. Bundesnaturschutzgesetz. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Hofoldingen und Höhenkirchner Forst“ ca. 1,2 km westlich des geplanten Vorhabens. Beeinträchtigungen der geschützten Bereiche durch die Planung sind nicht zu erwarten.

Nr.	Kriterium	Auswirkungen / Prüfergebnis	Erheblichkeit / Betroffenheit
1	<b>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<p><u>Raumordnung</u> Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Die Ausweisung der Wohnbauflächen im unmittelbaren Anschluss an bestehende Bebauung im Ortsteil Tal der Gemeinde Oberpframmern stellt eine städtebaulich geordnete Ortsergänzung dar. Mit der Planung können die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung bzgl. einer ausgewogenen Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Oberpframmern umgesetzt werden.</p> <p><u>Nutzungen</u> Die Planung sieht nachfolgende Nutzungen vor: 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 zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 und 4 der Baunutzungsverordnung liegt bei unter 10.000 m<sup>2</sup></p> <p><u>Umgang mit Ressourcen</u> Der Eingriff in den Naturhaushalt besteht insbesondere in der Flächenversiegelung und Inanspruchnahme von Lebensräumen auf bisher landwirtschaftlicher Fläche. Ökologisch wertvolle Landschaftsteile oder klimarelevante Freiflächen werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Flächen für Forstwirtschaft, Böden mit kulturhistorischer Bedeutung oder aus Sicht des Bodenschutzes seltene und damit wertvolle Böden werden nicht in Anspruch genommen.</p>	<p>unerheblich</p> <p>Von den im Anhang 1 zur UVPG gelisteten Nutzungen ist keine einschlägig.</p> <p>Aufgrund der geplanten Flächenversiegelungen erheblich</p>
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<p><u>Flächennutzungsplan</u> Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p> <p><u>Regionalplan</u> Die Gemeinde Oberpframmern liegt gemäß Regionalplan München, Raumstrukturkarte im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Gem. Regionalplan soll u. a. die</p>	unerheblich

		<p>Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen, Zuwanderung sozial und ökologisch verträglich gestaltet und die infrastrukturellen Erforderlichkeiten beachtet werden. Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.</p> <p><u>Andere Pläne:</u> Verkehrswegeplanungen des Bundes, Ausbaupläne gemäß Luftverkehrsgesetz, Lärminderungspläne, Luftreinhaltepläne, Abfallwirtschaftskonzepte oder -pläne, etc. werden durch den Bebauungsplan nicht unmittelbar berührt.</p>	
<p>1.3</p>	<p>die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;</p>	<p><u>Boden</u> Im Plangebiet kommt gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern Maßstab 1:25.000 überwiegend der Bodentyp „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt)“ vor. Die Böden sind von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt, der natürliche Bodenaufbau daher nur teilweise gegeben.</p> <p>Der vorliegende geotechnische Bericht beschreibt den Untergrund des Planungsgebiets bestehend aus überwiegend Moränenablagerungen. Diese Kiese sind in der Regel als Baugrund gut geeignet. Gering vorkommende Sande und Schluffe im Westen des Gebiets müssen ggf. entweder nachverdichtet oder ausgetauscht werden.</p> <p><u>Fläche</u> Mit Festsetzung einer Haupt-GRZ von 0,4 werden die gesetzlichen Vorgaben der BauNVO eingehalten und nicht überschritten.</p> <p>Durch die Versiegelung gehen natürliche Bodenfunktionen in diesen Bereichen verloren (Biotopfunktion, Klimafunktion, Lebensraumfunktion sowie Regelung- und Speicherfunktion). Aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche ist die Biotop- und Lebensraumfunktion als gering anzusehen. Die Ackerflächen haben außerdem nur eine geringe lokalklimatische Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Für die angrenzenden Siedlungsgebiete ist diese Funktion aufgrund ihrer Topographie jedoch nicht wirksam. Großklimatisch wirksame Vegetation oder Elemente wie z.B. Kaltluftabflussbahnen sind nicht vorhanden. Ein Vorkommen seltener und damit aus Sicht des Bodenschutzes wertvoller Böden ist nicht gegeben. Durch die notwendigen Baustelleneinrichtungsflächen kann es zu vorübergehenden Störungen der natürlichen Bodenfunktionen und zu Verdichtungen kommen, die sich allerdings nur temporär und nicht dauerhaft auswirken.</p>	<p>Aufgrund der geplanten Flächenversiegelungen erheblich Die vorhandenen Böden sind gegen Nässe weitestgehend unempfindlich, gut verdichtbar und daher zur Verwendung vor Ort (z.B. zur Gebäudehinterfüllung, Geländeprofilierung) geeignet.</p> <p>Aufgrund der geplanten Flächenversiegelungen erheblich</p>



		<p>Es werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt, bei denen die natürlichen Bodenfunktionen mittelfristig wiederhergestellt werden können.</p> <p>Der Bereich der Grünflächen, der Privatgärten sowie der öffentlichen Grünflächen wird über die festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen im Vergleich zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ökologisch aufgewertet. Alle Flächen der Baugrundstücke, die nicht für zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, sind vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig. Tiefgaragen sind nur zulässig, wenn sie erdüberdeckt und intensiv begrünt sind.</p>	
		<p><u>Wasser</u></p> <p>Im und im Umfeld des Planungsgebiets befinden sich keine Fließgewässer oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Niederschlagswasser wird aktuell verdunstet, nicht verdunstetes Niederschlagswasser versickert. Der sich südöstlich in ca. 350 M Entfernung nördlich der Straße „Am Stierberg“ befindliche Weiher (Biotop Nr.7936-0036-002) wird von der Planung nicht berührt.</p> <p>Trinkwasserschutzgebiete sind auch im näheren Umfeld nicht vorhanden. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet Zorneding befindet sich ca. 500 m westlich.</p> <p>Der Baugrund wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchungen an 6 Aufschlusspunkten bis zu einer Tiefe von 9 m erkundet. Es wurde kein Grundwasser angetroffen. Nach Information des WWA Rosenheim liegt das quartäre Grundwasser nach deren Erkenntnissen im Plangebiet in einer Tiefe von mehr als 40 m und die Deckschichten bestehen überwiegend aus Kies. Im Bereich der durchgängigen Moränenüberdeckung ist das Belastungsrisiko bezüglich möglicher Schadstoffeinträge gering.</p> <p>Aufgrund des tief anstehenden Grundwassers erfolgen auch durch den Bau der Tiefgarage keine Eingriffe in das Grundwasser.</p> <p>Durch die geplante Versiegelung kommt es zu Veränderung der Versickerung von Niederschlagswasser und möglicherweise zu erhöhtem Abfluss an Oberflächenwasser. In der Begründung zum BPlan wird auf wild abfließendes Oberflächenwasser hingewiesen.</p>	<p>unerheblich</p> <p>unerheblich</p> <p>erheblich</p>
		<p><u>Altlasten</u></p> <p>Über eventuelle Schadstoffbelastungen, Altlasten oder Kampfmittel liegen keine Kenntnisse vor. Die Flurstücke des Planungsgebietes sind derzeit nicht im Altlasten-kataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.</p>	<p>unerheblich</p>

		<p><u>Orts- und Landschaftsbild</u></p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Tal, einem Ortsteil der Gemeinde Oberpframmern. Das leicht hügelige Gelände steigt insgesamt vom Nordwesten nach Ost- /Südost an. Im Westen und Süden grenzt an das Planungsgebiet eine gut durchgrünte Reihenhaus- und Einfamilienhausbebauung an. Aktuell wird der Ortsrand geprägt durch einen älteren Gehölzbestand, der im Böschungsbereich des bestehenden Fußweges verläuft sowie durch die vorhandenen Gehölze im Bereich der Privatgärten.</p> <p>Mit Umsetzung der Planung verschiebt sich der bisherige Ortsrand Richtung Osten. Die festgesetzte Dachneigung passt sich an die umliegende Bebauung an. Die randliche Eingrünung des Gebietes erfolgt über die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen. Im Norden entlang der Siegertsbrunner Straße wird diese mit einer Baumreihe bepflanzt. Die Grünfläche am östlichen Rand ist als Wall ausgebildet, die angrenzenden Gebäude liegen tiefer. Eine Begrünung des neuen Ortsrandes ist über eine Festsetzung gesichert.</p> <p>Die Durchgrünung des Baugebietes selbst erfolgt zum einen im Bereich der gemischten Verkehrsfläche, für die eine Bepflanzung mit Bäumen festgesetzt wird, zum anderen im Bereich der Baugrundstücke, für die ebenfalls Pflanzgebote festgesetzt werden.</p>	unerheblich
		<p><u>Erholung</u></p> <p>Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Flächen mit Erholungswert. Aktuell wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Im Westen verläuft angrenzend an das Planungsgebiet ein Fußweg, der die Siegertsbrunner Straße mit der Straße Am Stierberg verbindet und von der Planung nicht berührt wird. Die nördlich angrenzende Siegertsbrunner Straße ist im BayernAtlas (<a href="http://geoportal.bayern.de">geoportal.bayern.de</a>) Teil des hier ausgewiesenen Radwegenetzes. Der Hügel, der sich zwischen dem Hauptort Oberpframmern sowie dem Ortsteil Tal erstreckt, wird im Winter als Schlittenberg genutzt.</p> <p>Die vorhandenen Radwegverbindung wird nicht beeinträchtigt. Die Nutzung des Schlittenberges ist auch weiterhin möglich.</p>	unerheblich

		<p><u>Nachhaltigkeit - energetisch/ökologisch/sozial</u></p> <p>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.</p> <p>Grundsätzlich wird die Nutzung regenerativer Energieformen analog der vom Regionalmanagement des Landkreises angestrebten nachhaltigen und autarken Energieversorgung dringend empfohlen.</p> <p>Die Gemeinde Oberprammern strebt an, die Käufer der Grundstücke in den Kaufverträgen notariell zu verpflichten, mindestens drei Punkte aus dem Kriterienkatalog „Grüne Hausnummer“ des Arbeitskreises Energie zu erzielen.</p> <p>Artenvielfalt und Lebensraumvernetzung sind über die ausgewiesenen Grünflächen sowie die Festsetzungen zu deren Begrünung und Gestaltung möglich.</p> <p>Freiraumqualitäten (gut nutzbare öffentliche und private Grün- und Freiflächen, Spiel- und Freiräume mit guter Aufenthaltsqualität) sind für alle Bewohner*innen gegeben.</p>	unerheblich
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	<p><u>Elektromog</u></p> <p>Im Bereich des nördlich gelegenen Gewerbegebietes verläuft eine 20 kV-Freileitung. Zu dieser Leitung werden die erforderlichen Schutzabstände eingehalten, so dass hier keine negativen Auswirkungen entstehen.</p>	unerheblich
		<p><u>Lärm (Verkehrslärm, Gewerbelärm, Sport- und Freizeitlärm)</u></p> <p>Nördlich grenzt die Siegertsbrunner Straße an, eine untergeordnete Erschließungsstraße. Die Staatsstraße St2079 verläuft in ca. 300 m nördlicher Entfernung. Westlich und südlich grenzt vorhandene Wohnbebauung (Ortsteil Tal), im Osten landwirtschaftliche Nutzflächen an.</p> <p>Im Norden befindet sich das Gewerbegebiet „Münchener Straße West“ in ca. 160 m Entfernung (Messung vom nördlichen Rand Wohnbebauung zum südlichen Rand des Gewerbes).</p> <p>Sport- und Freizeitlärm oder sonstige Lärmeinwirkungen sind nicht vorhanden.</p> <p>Für das nördlich gelegene Gewerbegebiet „Münchener Straße West“ wurde ein immissionsschutzfachliches Lärmgutachten zum Bebauungsplan (Müller BBM GmbH, Bericht Nr. M131842/01 vom 05.05.2017) erstellt. Lt. Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde ist aus dem Gutachten ersichtlich, dass im Plangebiet durch das bestehende Gewerbegebiet keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten sind, da das direkt westlich vom Plangebiet liegende Wohngebiet bereits als Immissionsort betrachtet wurde.</p>	unerheblich

		<p>Die Immissionsbelastung durch Verkehrslärm aus der Siegertsbrunner Straße ist als gering einzuschätzen. Aufgrund des Abstands von 300 m zur St 2079 trägt auch die Staatsstraße nicht zu einer maßgeblichen Lärmbelastung im Planungsgebiet bei.</p>	
		<p><u>Klima / Luft</u>          Bedeutsame Klimatope oder klein- oder großklimatisch wichtige Grünverbindungen sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich fast ausschließlich Ackerflächen. Das Areal hat eine gewisse lokalklimatische Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Für die angrenzenden Siedlungsgebiete ist diese Funktion aufgrund der Topographie jedoch kaum wirksam.          Die festgesetzten Grünflächen mit Pflanzgeboten dienen der Durchgrünung sowie der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets.</p>	unerheblich
		<p><u>Erschütterungen</u>          Nicht relevant</p>	unerheblich
		<p><u>Abstandsflächen/Besonnung/Belichtung</u>          Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten.</p>	unerheblich
		<p><u>Artenschutz, Flora/Fauna</u>          Das strukturarme Untersuchungsgebiet ist aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (überwiegend Ackerfläche) als artenarm zu bezeichnen. Gehölzbestände oder sonstige wertvolle Vegetationsstrukturen (u.a. Biotoptypen, die unter den Schutz des § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG fallen) sind nicht vorhanden. Ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhang IV FFH-RL kann ausgeschlossen werden.          Im Rahmen der durchgeführten ornithologischen Kartierungen mit Schwerpunkt Betrachtung bodenbrütende Vogelarten konnten keine Feldlerchen bzw. andere bodenbrütende Vogelarten nachgewiesen werden. Diese Arten nutzen offenes Gelände als Brutraum und halten zu Vertikalstrukturen wie unter anderem Siedlungsflächen Abstand. Die Fläche wurde lediglich zur Nahrungssuche genutzt. Im Rahmen der Kartierungen wurde außerdem auf Vorkommen von weiteren geschützten Tierarten insbesondere Tagfalter und mögliche Habitate von Amphibien, Zauneidechsen und Fledermäusen geachtet. Im Bereich des Planungsgebietes konnten aufgrund der vorliegenden Strukturarmut keine weiteren Arten nachgewiesen werden.</p>	unerheblich

		Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und sowie europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind vom Vorhaben nicht betroffen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden nicht erfüllt.	
		<u>Verkehr</u> Eine ausreichende Verkehrsanbindung ist gegeben. Die nördlich verlaufende Siegertsbrunner Straße bindet das Gelände an das örtliche und überörtliche Straßennetz an. Die großzügig gestaltete und durchgrünte Verkehrsfläche innerhalb des Baugebietes soll neben der Erschließungsfunktion auch Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsqualität bieten.	unerheblich
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Der allgemeine und besondere Artenschutz (BNatSchG) sowie die Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Weitergehende Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften erlangt der Bebauungsplan voraussichtlich nicht.  Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden nicht erfüllt. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen dürfen 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.	unerheblich
<b>2</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen wird auf Nr. 1.3 bis 1.5 und Nr. 2.6 verwiesen.	unerheblich
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Gemäß Landesentwicklungsprogramm liegt die Gemeinde Oberpfraffern im „Allgemeinen ländlichen Raum“. 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. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Dadurch wird Zersiedelung vermieden und ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Infrastruktur erreicht.	unerheblich

2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Durch die geplanten Festsetzungen können Risiken ausgeschlossen bzw. minimiert werden.	unerheblich
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	vgl. auch Ausführungen zu Punkt 1. Die Auswirkungen hinsichtlich des Bodens bleiben auf das Planungsgebiet selbst begrenzt. Mögliche Lärmbelastungen wirken auf das Plangebiet selbst und die nähere Umgebung.	unerheblich
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Die Gesamtversiegelung bewegt sich im Rahmen der Vorgaben der BauNVO.	unerheblich
<b>2.6</b>	<b>folgende Gebiete:</b>		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Keine vorhanden bzw. betroffen	Keine Betroffenheit
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Keine vorhanden bzw. betroffen	Keine Betroffenheit
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Keine vorhanden bzw. betroffen	Keine Betroffenheit
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Keine vorhanden bzw. betroffen	Keine Betroffenheit

2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Keine vorhanden bzw. betroffen	Keine Betroffenheit
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Keine vorhanden bzw. betroffen	Keine Betroffenheit
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Keine vorhanden bzw. betroffen	Keine Betroffenheit
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Keine vorhanden bzw. betroffen	Keine Betroffenheit
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Nicht bekannt	Keine Betroffenheit

## 6 **Fazit**

Die überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien haben ergeben, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Siegertsbrunner Straße III“ von erheblichen oder nachhaltig negative Umweltauswirkungen – soweit zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung erkennbar – im Bereich Boden, Fläche und Oberflächenwasser auszugehen ist. Es erfolgt daher die Erarbeitung eines Umweltberichtes.