

Table with 3 columns (A, B, C) and 2 rows (WA, II) defining building regulations for different zones.



- 4. Bauweise und überbaubare Grundstückfläche
4.1 Baugrenze
4.2 Baulinie
4.3 abweichende Bauweise
5. Gestaltung der Gebäude
5.1 Hauptfrüchtigung/ Gebäudehauptausrüstung
5.2 Dachform für Hauptgebäude und Nebenanlagen
5.3 Dachneigung für Hauptgebäude
5.4 Dachüberstände bei Hauptgebäuden
5.5 Sonderdachformen
5.6 Als Dacheindeckung für Hauptgebäude
5.7 Zwerchhäuser sind nur mit stehenden Giebelwänden
5.8 Winkelbauten sind zulässig
5.9 Dachgäuben sind unter Einhaltung
6. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern
6.1 Aufschüttungen/ Abgrabungen/ oder Stützmauern
6.2 Höhere Geländeversprünge
6.3 Offene Lichtschächte
6.4 Aufgeständerte Solaranlagen
6.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
6.6 Einfriedungen
6.7 Grünordnung
6.8 Kelleraußentreppe
6.9 Baugrenze
6.10 Baulinie
6.11 Einzelbaum zu pflanzen
6.12 Es ist je angefangene 500 m² Grundstückfläche
6.13 Nicht zulässig im gesamten Geltungsbereich
6.14 Die Mindestpflanzgrößen
6.15 Heimeische Laubbäume, Wuchsklasse 1
6.16 Heimeische Laubbäume, Wuchsklasse 2
6.17 Heimeische Sträucher
6.18 Sonstige Planzeichen
6.19 Trennung Nutzungsschablone
6.20 Höhenpunkt als festgesetzte Geländeöhe
6.21 Die im Plan festgesetzten Geländeohnen
6.22 Abweichungen sind bis maximal 30 cm
6.23 Festgesetzter Geländeverlauf
6.24 Abgrabungen/ Aufschüttungen/ oder Stützmauern
6.25 Höhere Geländeversprünge
6.26 Die Anschnitte der Nachbargrundstücke
6.27 Offene Lichtschächte
6.28 Aufgeständerte Solaranlagen
6.29 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
6.30 Einfriedungen
6.31 Grünordnung
6.32 Kelleraußentreppe
6.33 Baugrenze
6.34 Baulinie
6.35 Einzelbaum zu pflanzen
6.36 Es ist je angefangene 500 m² Grundstückfläche
6.37 Nicht zulässig im gesamten Geltungsbereich
6.38 Die Mindestpflanzgrößen
6.39 Heimeische Laubbäume, Wuchsklasse 1
6.40 Heimeische Laubbäume, Wuchsklasse 2
6.41 Heimeische Sträucher
6.42 Sonstige Planzeichen
6.43 Trennung Nutzungsschablone
6.44 Höhenpunkt als festgesetzte Geländeöhe
6.45 Die im Plan festgesetzten Geländeohnen
6.46 Abweichungen sind bis maximal 30 cm
6.47 Festgesetzter Geländeverlauf
6.48 Abgrabungen/ Aufschüttungen/ oder Stützmauern
6.49 Höhere Geländeversprünge
6.50 Die Anschnitte der Nachbargrundstücke
6.51 Offene Lichtschächte
6.52 Aufgeständerte Solaranlagen
6.53 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
6.54 Einfriedungen
6.55 Grünordnung
6.56 Kelleraußentreppe

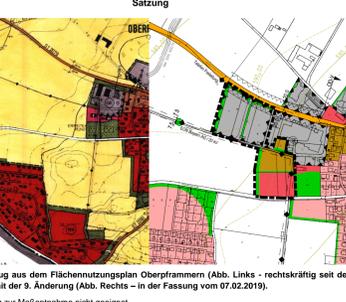
- 7. Verkehrsflächen und Erschließung
7.1 Öffentliche Verkehrsfläche
7.2 Gemischte Verkehrsfläche
7.3 Gehweg
7.4 Sichtdreiecke
8. Grünordnung
8.1 Öffentliche Grünfläche
9. Wasserversorgung
9.1 Sämtliche Bauvorhaben
10. Schmutzwasserentsorgung
11. Wasserversorgung
12. Baugrund
13. Oberboden
14. Stellsatzsetzung
15. Die Satzung über örtliche Bauvorschriften
16. Zur Sicherstellung der Höhenlage
17. Altlasten
18. Denkmalschutz
19. Landwirtschaftliche Immissionen
20. Luft-Wärmepumpen
21. Grünordnung
22. Externe Ausbreitung
23. Der Einsatz regenerativer Energien
24. Technische Nachweise
25. Der Einsatz ökologischer Baustoffe

- 1. Aufstellungsbeschluss
2. Billigungsbeschluss
3. Behördenbeteiligung
4. Öffentliche Auslegung
5. Billigungsbeschluss
6. Behördenbeteiligung
7. Billigungsbeschluss
8. Behördenbeteiligung
9. Billigungsbeschluss
10. Billigungsbeschluss
11. Ausgefertigt
12. Bekanntmachung
13. Aufstellungsbeschluss
14. Billigungsbeschluss
15. Behördenbeteiligung
16. Öffentliche Auslegung
17. Billigungsbeschluss
18. Behördenbeteiligung
19. Billigungsbeschluss
20. Behördenbeteiligung
21. Bekanntmachung
22. Externe Ausbreitung
23. Der Einsatz regenerativer Energien
24. Technische Nachweise
25. Der Einsatz ökologischer Baustoffe

Verfahren section containing official stamps, signatures, and dates for the planning process, including dates like 15. Okt. 2023 and 1. Okt. 2024.

Bebauungsplan „Siegersbrunner Straße III“

Gemeinde Oberframmern, Landkreis Ebersberg
Der Bebauungsplan umfasst mit seinem Geltungsbereich die Flächen der Grundstücke Flurnummer 775/3, 774/1 und 774/2 sowie Teilflächen des Grundstücks 756/3 (Siegersbrunner Straße) alle Gemarkung Oberframmern.



- A Festsetzungen zum Bebauungsplan
1. Geltungsbereich
2. Art der baulichen Nutzung
3. Maß der baulichen Nutzung
4. Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
5. Zeil der Vollgeschosse als Höchstmaß
6. Bezugshöhe für das gesamte Baufenster
7. Verkehrsflächen und Erschließung
8. Grünordnung

- 6. Aufgeständerte Solaranlagen auf Dächern und freistehende Solaranlagen sind nicht zulässig.
6.1 Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors)
6.2 Fläche für Tiefgaragen
6.3 Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und auch außerhalb der Baugrenzen
6.4 Stellflächen und private Zufahrten müssen in wasserundurchlässiger Bauweise hergestellt werden.
6.5 Für Gartenwohnhäuser (Tiny-Häuser) gem. Ziffer 4.3 unter 25m²
7. Verkehrsflächen und Erschließung
7.1 Öffentliche Verkehrsfläche
7.2 Gemischte Verkehrsfläche
7.3 Gehweg
7.4 Sichtdreiecke
8. Grünordnung
8.1 Öffentliche Grünfläche

- 11.1 Einfriedungsfreie Bereiche
11.2 Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,20 m ab Geländeoberfläche aufweisen.
11.3 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur mit senkrechten Stäben in Holz oder Metall zulässig.
11.4 Sichtschutzgitter im Terrassenbereich sind an der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis zu 4,0 m Länge und 2,0 m Höhe zulässig.
11.5 Garagenzufahrten dürfen entlang der Straße nicht eingefriedet werden.
11.6 Geschlossene Wandteile sind im Bereich der Zugänge, Zufahrten und Mülltonnenstandplätze bis zu 2,5 m Gesamtabwickelbreite zulässig.

- 22. Externe Ausbreitung (siehe nachfolgende Darstellung): Die Ausgleichsmaßnahme wird mit einem Flächenanteil von 3470 m² von der Ökonomiefläche auf Flurnummer 311 abgebuht und realisiert.
23. Der Einsatz regenerativer Energien wird empfohlen und auf die Ziele des Landkreises Ebersberg zur Energiewende ausdrücklich hingewiesen.
24. Technische Nachweise wie z.B. die Energiebedarfsberechnung müssen nach Art. 68 Abs. 6 BayBO an der Baustelle vorliegen und sollten bereits während der Planungsphase erstellt und fortgeschrieben werden.
25. Der Einsatz ökologischer Baustoffe sowie lokaler Ressourcen und Dienstleistungen und die Erstellung unabhängiger Energiekonzepte werden ausdrücklich empfohlen.

Bebauungsplan „Siegersbrunner Straße III“

Gemeinde Oberframmern, Landkreis Ebersberg

Official stamps, signatures, and dates for the planning process, including dates like 1. Okt. 2024 and 1. Okt. 2024.



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:

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen	3
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
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	8
3.1 Lage des Plangebiets.....	8
3.2 Vorhandene Verkehrserschließung.....	8
3.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	8
4. Planinhalt	8
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
5. Grünordnung und Umweltbelange	14
5.1 Durchgrünung des Baugebiets.....	14
5.2 Umweltbericht, Eingriffsregelung und Artenschutz	14
5.3 Immissionen	16
6. Flächenbilanz	16
7. Regenerative Energien	16
8. Altlasten und Denkmalschutz	16
9. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	17

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.

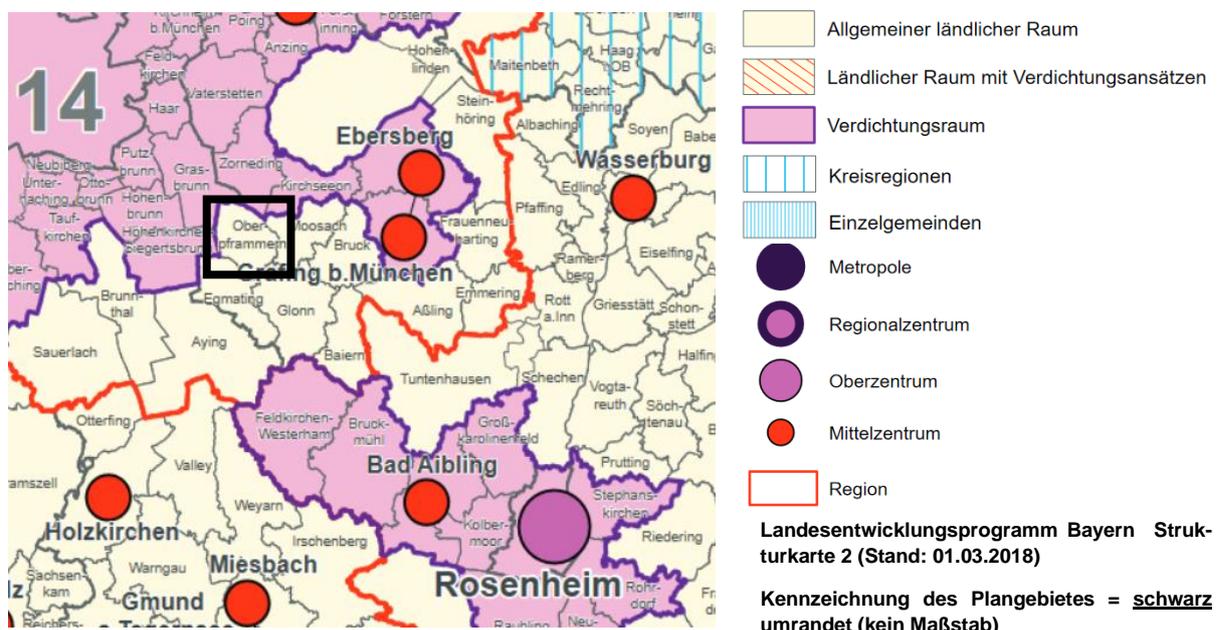
Somit ist die Gemeinde auf die Ausweisung eines Wohngebietes im Außenbereich angewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist demnach für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Oberpfraammern erforderlich.

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).

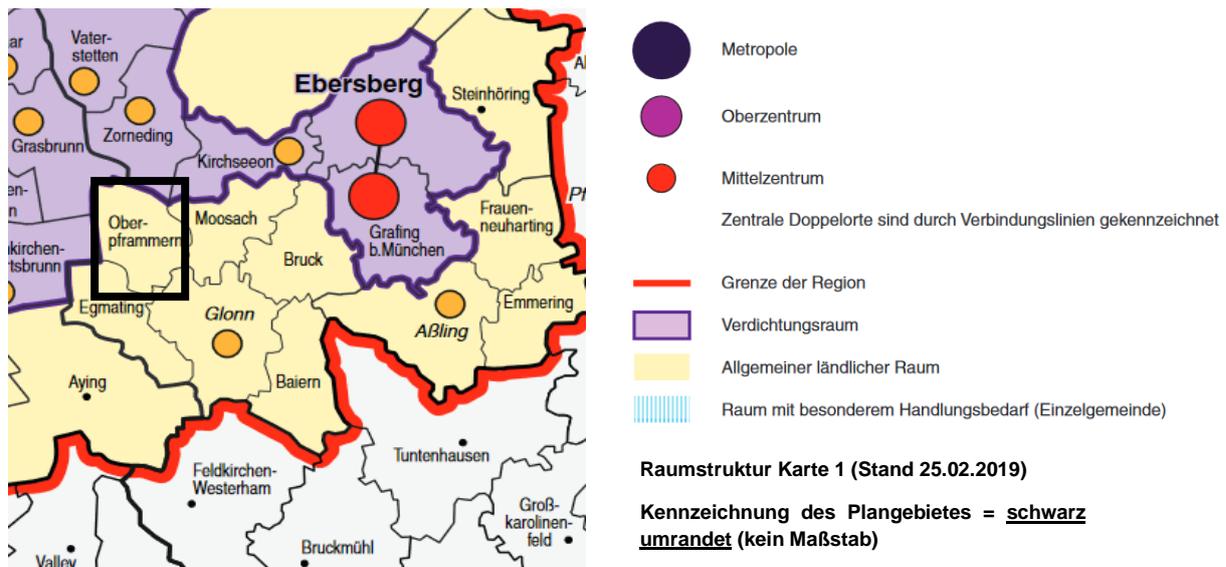
Regionale und überregionale Verkehrsinfrastruktur sowie das Radwegenetz sind in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und nachhaltig und bedarfsgerecht zu ergänzen (LEP 4.3 und 4.4).

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:

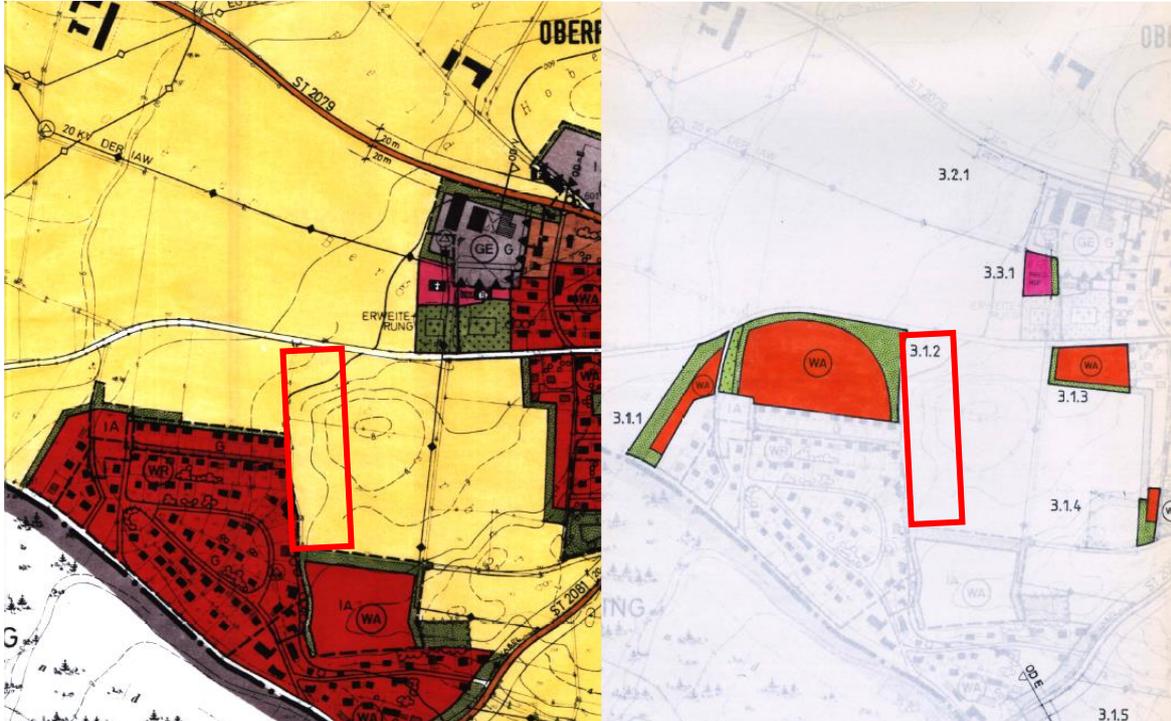
Die vorliegende Planung dient der organischen Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Oberpframmern und ist gemäß Regionalplan auch außerhalb von „Zentralen Orten“ zulässig. Durch die Angliederung der Bebauung an schon vorhandene Wohn- und Erschließungsflächen, werden die Eingriffe in den Naturhaushalt 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 Oberpfraammern umgesetzt werden.

2.3 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Oberpfraammern (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 Oberpfraammern, die derzeit in Bearbeitung ist, beabsichtigt die Gemeinde, die geplante Fläche als allgemeines Wohngebiet mit auszuweisen und gleichzeitig sicherzustellen, dass zwischen den Ortsteilen Oberpfraammern und Tal ein Grünzug bestehen bleibt, der die landschaftlich erstrebenswerte Trennwirkung der Ortsteile sichert.

Zeitgleich sicherzustellen, dass zwischen den Ortsteilen Oberpfraammern 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 m². Bei einer GRZ von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO ca. 5812 m². 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 m².

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 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche als 20.000 m² 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 m², 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 eingeeengt, 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 m² 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 m² 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 m² 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 ²	
<hr/>			
abzüglich :			
Öffentliche Verkehrsfläche und Grünfläche (Bestand)	ca.	583 m ²	
<hr/>			
Bruttobauland	ca.	20903 m ²	100 %
abzüglich :			
Öffentliche Verkehrsfläche (Planung)	ca.	3739 m ²	17,8 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	2646 m ²	12,7 %
<hr/>			
Nettobauland (WA)	ca.	14518 m ²	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 Oberpframmern, 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 Oberpframmern 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

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



**ARCHITEKTEN
HANS BAUMANN
& FREUNDE**

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

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

Gemeinde Oberpframmern, Landkreis Ebersberg

Umweltbericht



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

Erarbeitet im Auftrag von:
Gemeinde Oberpframmern

Auftragnehmer:
Dr. Schober
Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH
Kammerhof 6
85354 Freising

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

Stand:
10.10.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	1
1.2	Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden	1
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	1
2	Bestandsaufnahme, Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung des Eingriffs	2
2.1	Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	2
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	3
2.3	Schutzgut Boden und Fläche	4
2.4	Schutzgut Wasser	6
2.5	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	7
2.6	Schutzgut Klima und Luft	9
2.7	Schutzgut Kultur- /Sachgüter	10
2.8	Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen	10
2.9	Zusammenfassende Bewertung der Umwelt unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen	11
3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	12
4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13
4.1	Eingriffsermittlung	13
4.2	Ausgleichsmaßnahmen	17
5	Artenschutz	19
6	Alternative Planungsmöglichkeiten	20
7	Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	21
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Oberpframmern plant am östlichen Ortsrand von Tal ein neues Baugelände auszuweisen, um den künftigen Wohnraumbedarf an einem sinnvollen Standort im Gemeindegebiet abzudecken.

Die Untersuchung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage von § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Form eines Umweltberichts. Inhaltlich wurde dabei den Vorgaben aus dem Anhang zum BauGB gefolgt.

Der Umweltbericht ermittelt und behandelt die wesentlichen Umweltbelange, die in Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen.

Bestandsorientierte Aussagen wurden vor Ort in Form von Bestandserhebungen und Gutachten erhoben bzw. den übergeordneten Planungen (z.B. dem Flächennutzungsplan), den Fachplanungen sowie den Planungshilfen entnommen.

Die ausführliche Beschreibung der Lage des Planungsgebiets, der Ziele und des Planungskonzepts ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.2 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans umfasst ca. 2,1 ha.

Mit der vorliegenden Planung wird eine Neuversiegelung von ca. 9.540 m² ermöglicht (Straßenflächen, Wohnbebauung und Nebengebäude / Nettobaufläche x 0,4). Zusätzlich sind Terrassen, Balkone, Treppenanlagen sowie Schwimmbekken und untergeordnete Vorbauten auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen und Baulinien sind eingeschossige Gartenwohnhäuser (Tiny-Häuser) zulässig. Versiegelte vorhandene Straßenverkehrsfläche mit Grünfläche (Siegertsbrunner Straße) ist im Geltungsbereich mit 583 m² enthalten.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Regionalplan Region 14 (München)

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.

Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. In der geplanten Flächennutzungsplanänderung beabsichtigt die Gemeinde unter anderem für den Bereich des östlichen Ortsrandes von Oberpframmern als allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Ebersberg (ABSP)

Das Vorhabengebiet liegt lt. ABSP im Bereich der westlichen Alt- und Jungmoränenböschung mit vorrangiger Schaffung eines Verbundsystems für Arten der Offenlandstandorte und zur Vernetzung von Magerrasen, Magerwiesen und Saumstrukturen frischer bis trockener Ausprägung, u.a. im Rahmen des ABSP-Umsetzungsprojektes „Neues Leben für die Altmoräne“.

Sonstige umweltrelevante Ziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sind nicht bekannt.

2 Bestandsaufnahme, Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung des Eingriffs

2.1 Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

2.1.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Wirkungsbereich Lärm (Verkehrslärm, Gewerbelärm, Sport- und Freizeitlärm)

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.

Im Norden befindet sich das Gewerbegebiet „Münchener Straße West“ in ca. 160 m Entfernung (Messung vom nördlichen Rand Wohnbebauung zum südlichen Rand des Gewerbes).

Sport- und Freizeitlärm oder sonstige Lärmeinwirkungen sind nicht vorhanden.

Erschütterungen, elektromagnetische Felder

Im Bereich des nördlich gelegenen Gewerbegebietes verläuft eine 20 kV-Freileitung.

Erholung

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.

Die nördlich angrenzende Siegertsbrunner Straße ist im BayernAtlas (geoportal.bayern.de) Teil des hier ausgewiesenen Radwegenetzes.

Der Hügel, der sich zwischen dem Hauptort Oberpframmern sowie dem Ortsteil Tal erstreckt, wird im Winter als Schlittenberg genutzt.

2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Lärm

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.

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.

Es ist davon auszugehen, dass künftig durch den Einbau von Luft-Wärmepumpen Lärmbelastungen entstehen können. Es wird daher durch einen Hinweis im Text auf dieses Lärmproblem aufmerksam gemacht und der Einbau lärmarmen Geräte empfohlen.

Erschütterungen, elektromagnetische Felder

Zur vorhandenen 20 kV-Freileitung werden die erforderlichen Schutzabstände eingehalten, so dass auch hier keine negativen Auswirkungen entstehen.

Erholung

Die vorhandenen Radwegverbindung wird nicht beeinträchtigt. Die Nutzung des Schlittenberges ist auch weiterhin möglich.

2.1.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Auch gehen von dem geplanten Wohngebiet mit den dort üblich vorkommenden Lärmemissionen (z.B., Heckenschneiden, spielende Kinder, etc.) keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung aus.

2.1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.
- Hinweis, dass beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten sind und auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten ist.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

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

Wertvolle naturschutzfachlich relevante Pflanzenarten oder Strukturen kommen nicht vor. Bei den durchgeführten ornithologischen Kartierungen mit Schwerpunktbetrachtung 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.

Aufgrund der intensiven Nutzungen kommt dem Gebiet keine hohe Bedeutung bzgl. der Biodiversität zu.

Innerhalb sowie im Nahbereich des Planungsgebietes befinden sich weder Biotop der amtl. 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.

Die Ergebnisse für die europarechtlich geschützten Arten u.a. auch Vögel und Fledermäuse sind ausführlich unter Kapitel 5 aufgeführt.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung erfolgt ein Flächenverlust intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gehölzbestände oder sonstige wertvolle Strukturen sind von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund des eingeschränkten Lebensraumangebots kommt es zu keinen Eingriffen in Lebensbereiche europarechtlich geschützter oder sonstiger bedeutender Arten. Es erfolgt keine Zerschneidung bedeutender Verbundachsen.

Die künftige Wohnbebauung könnte eine zusätzliche Störung angrenzender Flächen bewirken. Da auch hier aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bereits aktuell keine schützenswerten Arten festgestellt wurden, kommt es dadurch nicht zu Beeinträchtigungen.

Baubedingt wird sich eine Belastung durch den Baustellenverkehr und -betrieb und dessen Auswirkungen wie Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Reize sowie Einträgen von Fremdstoffen (z. B. Staub) ergeben. Für eventuell vorkommende Brutvögel in angrenzenden Gehölzbereichen gibt es ausreichende Möglichkeiten während dieser Störungsphase auf andere Gebiete auszuweichen.

Mit der geplanten Durchgrünung und Pflanzung von Bäumen werden zusätzliche neue Habitatstrukturen und allgemeine Lebensraumangebote für verschiedenste Arten geschaffen.

2.2.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Aufgrund der geringen Naturnähe des Planungsgebietes aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie verbunden mit einer geringen Artenvielfalt der Fläche sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als gering einzustufen. Eine Beeinträchtigung geschützter Arten liegt nicht vor. Es sind daher keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Festsetzung zur Durchgrünung der privaten Baugrundstücke.
- Festsetzung von Baumpflanzungen im Bereich der gemischten Verkehrsfläche.
- Festsetzung zur Bepflanzung öffentlicher Grünflächen.
- Festsetzung heimischer Baum- und Straucharten.

2.3 Schutzgut Boden und Fläche

2.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Bodenfunktionen

Das Schutzgut Boden lässt sich anhand der Speicher- und Reglerfunktion, der biotischen Lebensraumfunktion und der natürlichen Ertragsfunktion sowie der Natürlichkeit und Seltenheit einstufen. Potenzielle Beeinträchtigungen entstehen durch Entwässerung, Schadstoffeintrag, Verdichtung und Flächenverlust durch Bodenversiegelung sowie Überbauung.

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. Gemäß Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten handelt es sich bei der in Anspruch genommenen Fläche um Böden mit teilweise hoher Qualität. Die Ackerzahlen der überplanten Flächen liegen teilweise über den Durchschnittswerten der Acker- und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Ebersberg.

Die Böden sind von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt, der natürliche Bodenaufbau daher nur teilweise gegeben.

Aktuell sind Bodenversiegelungen im Planungsgebiet nur im Bereich der Siegertsbrunner Straße vorhanden.

Schadstoffbelastung (Altlasten, Kampfmittel)

Über eventuelle Schadstoffbelastungen, Altlasten oder Kampfmittel liegen keine Kenntnisse vor. Die Flurstücke des Planungsgebietes sind derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.

2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung wird über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) eine maximale Versiegelung von ca. 1 ha ermöglicht. Die geplante neue Erschließung (gemischte Verkehrsfläche) hat einen Anteil von ca. 0,37 ha an dieser Fläche. Bei dieser sind allerdings auch unversiegelte Teilflächen wie Pflanzinseln für Baumstandorte enthalten. 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. Insgesamt gehen im Bereich des Planungsgebietes fruchtbare Ackerböden (die Acker- bzw. Grünlandzahlen der überplanten Flächen liegen über den Durchschnittswerten der Acker- und Grünlandschätzung der Stadt München) und somit die Möglichkeit der landwirtschaftlichen Produktion verloren.

Durch die notwendigen Baustelleneinrichtungsf lächen kann es zu zusätzlichen vorübergehenden Störungen der natürlichen Bodenfunktionen und zu Verdichtungen kommen.

Festgesetzte öffentliche Grünflächen, bei denen die natürlichen Bodenfunktionen mittelfristig wiederhergestellt werden können, sind auf einer Fläche von ca. 0,27 ha vorgesehen. Hinzu kommen die privaten Freiflächen im Umfeld der Gebäude.

Ein Vorkommen seltener und damit aus Sicht des Bodenschutzes wertvoller Böden ist nicht gegeben.

Der vorliegende geotechnische Bericht beschreibt den Untergrund des Planungsgebietes 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.

Da in Moränengebieten grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen ist, ist eine Kellerabdichtung erforderlich. Eine Versickerung ist nur in den kiesigen Bereichen der Moräne möglich.

2.3.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Durch die geplante Bebauung und den dafür vorgesehenen Gebäuden, Erschließungs-, Stellplatz- und sonstigen versiegelten Flächen gehen wichtige Bodenfunktionen wie unter anderem die Ertragsfähigkeit, das Retentionsvermögen und die Versickerungsleistung verloren.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen liegen die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden in einer mittleren Beeinträchtigungsintensität.

2.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Kompakte und flächensparende Bauweise in hoher Baudichte und dadurch sparsamer Umgang mit Boden.
- Festsetzung, dass die Gebäude bis mindestens 25 cm über dem Geländeanschnitt wasserdicht ausgeführt werden.

- Bepflanzung und Begrünung aller nicht bebauten Flächen.
- Nutzung von unversiegelten, begrünten Flächen für die Speicherung und Versickerung des anfallenden Regenwassers.
- Empfehlung von Zisternen mit zusätzlichem Rückhaltevolumen.
- getrennte Zwischenlagerung von humushaltigem Oberboden und Unterboden, Schutz vor Verdichtung.
- Wiederverwendung von anfallendem Oberboden möglichst in räumlicher Nähe.
- Beschränkung der baubedingten Arbeitsflächen auf ein technisch unbedingt notwendiges Maß.
- Vollständige Beseitigung der Baustelleneinrichtung.

2.4 Schutzgut Wasser

2.4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Oberflächengewässer, Niederschlagswasser

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.

Grundwasser, Trinkwasserschutz

Trinkwasserschutzgebiete sind auch im näheren Umfeld nicht vorhanden. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet Zorneding befindet sich ca. 500 m westlich.

Für das Schutzgut Wasser ist das Grundwasser von übergeordneter Bedeutung. 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.

2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Ein Eingriff in das Grundwasser findet nicht statt. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist begrenzt.

Da in Moränengebieten grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser sowie vor Ort mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen ist, sind bei der Umsetzung der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zu berücksichtigen. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen.

Am Ostrand des Geländes ist ein 30 cm hoher Wall geplant, damit das abfließende Oberflächenwasser der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche bei einem Starkregenereignis von der zukünftigen Wohnbebauung und von den bestehenden Grundstücken des Gebiets „Siegertsbrunner Straße“ umgeleitet und somit ferngehalten wird.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher). Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. Sollten Lichtgräben für

höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Bei der Gestaltung der Tiefgaragenzufahrten ist ebenfalls darauf zu achten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen ist ein ausreichender Abstand vom tiefsten Punkt der Versickerungsanlage bis zur Oberfläche des Grundwasserspiegels maßgeblich für ihre Funktion. Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes im Plangebiet ist ein ausreichend langer Sickerweg grundsätzlich gewährleistet. Es ist jedoch zu klären, ob die geplante Versickerungsschicht ausreichend wasseraufnahmefähig ist, da in Moränenablagerungen oftmals keine ausgedehnten durchlässigen Schichtpartien vorliegen. Die an den geplanten 8 Rigolenstandorten im Straßenbereich durchgeführten Bohrungen zeigten, dass sickerfähiger Boden an den Rigolenstandorten vorhanden ist.

Es ist geplant, das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern oder gedrosselt in die öffentliche Regenentwässerung einzuleiten. Es werden Zisternen mit zusätzlichem Rückhaltevolumen empfohlen.

2.4.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind mit Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen durch das geplante Bauvorhaben nicht zu erwarten.

Mit den geplanten Maßnahmen können eventuelle negative Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden.

2.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Hinweis, die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante zu legen.
- Hinweis, dass die Gebäude bis mindestens 25 cm über dem Geländeanschnitt wasserdicht ausgeführt werden.
- Wasserdichte Ausführung für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen.
- Geeignete Gestaltung der Tiefgaragenzufahrten zur Vermeidung eines Eindringens von oberflächlich abfließendem Wasser.
- Möglichst Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellflächen und private Zufahrten.
- Die einschlägigen Vorschriften wie Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

2.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

2.5.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

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 Reihenhauses- 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.

2.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung geht ein Teil landwirtschaftlich genutzter Kulturlandschaft verloren. Durch die geplanten Bauflächen soll die westlich angrenzende Bebauung der Gebiete fortgeführt und sinnvoll ergänzt werden. Es entstehen überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser sowie im südlichen Bereich zwei Mehrfamilienhäuser. Die Höhe der Bebauung steigt von Norden nach Süden an. (max. Wandhöhen von 4,8 m bis 6,5 m). Insgesamt verschiebt sich mit Umsetzung der Planung der bisherige Ortsrand Richtung Osten. Die festgesetzte Dachneigung soll sich an die umliegende Bebauung anpassen und wird daher auf eine Neigung zwischen 25° und 33° festgesetzt. Die Vorgabe entspricht auch den angrenzenden Wohngebieten und lässt sich aus der Baugestaltungssatzung der Gemeinde ableiten.

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 der Fläche ist über die Festsetzung je angefangene 5 m² Fläche mindestens ein Gehölz zu pflanzen gesichert. Die geplante abschnittsweise Bepflanzung mit mindestens zwei-reihiger Strauchpflanzung und eingestreuten Kleinbäumen ergibt ein abwechslungsreiches neues Ortsrandbild im Übergang zur freien Landschaft.

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 über die Festsetzung, dass pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein groß- oder kleinkroniger Baum zu pflanzen ist.

Im Westen begleitet in weiten Teilen eine Böschung den außerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden gemeindlichen Fußweg. Diese ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Da hier eine Eingrünung nicht zwingend erforderlich ist, werden für diese Fläche keine Pflanzvorgaben gemacht.

2.5.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Begrünung ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu rechnen. Die Auswirkungen können über die geplanten öffentlichen Grünflächen mit Pflanzbindungen minimiert werden, so dass dadurch der künftige Ortsrand gut in das Landschaftsbild integriert wird.

2.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Ausweisung öffentlicher Grünflächen in den Randbereichen.
- Festsetzung von Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sowie der gemischten Verkehrsfläche.
- Festsetzung der Höhenprofilierung der Bebauung.

2.6 Schutzgut Klima und Luft

2.6.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Klima

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 ihrer Topographie jedoch nicht wirksam. Großklimatisch wirksame Vegetation oder Elemente wie z.B. Kaltluftabflussbahnen sind nicht vorhanden.

Luft

Die geplanten Wohnbauflächen liegen im Anschluss an Allgemeine Wohnbauflächen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld können Geruchsbelästigungen entstehen.

2.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bedeutsame Klimatope oder kleinklimatisch wichtige Grünverbindungen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Durch die mit der Umnutzung einhergehende Änderung der Oberflächeneigenschaften (Versiegelung, Bebauung usw.) ändert sich u. a. der Wärme- und Feuchtehaushalt der überplanten Fläche. Durch die geplante Flächenversiegelung geht die temperatenausgleichende Wirkung der ehemals offenen Feldfluren verloren. Die ausgleichende klimatische Wirkung bleibt im Bereich der angrenzenden Grünzäsur zwischen den beiden Ortsteilen erhalten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich, wenn überhaupt nur geringe Auswirkungen auf das lokale Klima ergeben.

Luftschadstoffe aus Anlagen werden auch nicht entstehen, mit Geruchsbelästigungen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung muss gerechnet werden.

Globales Klima

Bei den Auswirkungen auf das globale Klima sind vor allem Veränderungen von Böden und Vegetation zu betrachten. Eine besondere Relevanz haben dabei Flächen mit einer hohen Klimaschutzfunktion, also Wälder, extensiv bewirtschaftete Standorte sowie generell Moorböden und feuchte bis nasse Mineralböden (Böden mit gleichzeitig hohem Grundwasserstand, typischerweise Gleye oder Pseudogleye). Im Planungsgebiet kommen keine Böden mit besonders hochwertigen Funktionsausprägungen und klimaschutzrelevanter Bodenfunktion vor. Ebenfalls kommen keine besonders hochwertigen Funktionsausprägungen von Vegetationskomplexen oder Biotopen (z.B. Wälder, Gehölzbestände, extensiv genutztes Grünland, Feucht- und Nassgrünland) vor. Das Gebiet wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass mit der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen, die sich über die naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung ergeben, positive Effekte auch im Sinne des Klimaschutzes entstehen.

Verkehrsbedingte Emissionen entstehen durch den zusätzlichen Verkehr der geplanten Straßen. Unvermeidbar ist nach aktuellem Stand der Technik der Ausstoß des klimawirksamen Gases Kohlen(stoff)dioxid (CO₂) sowie in geringen Mengen Lachgas (N₂O), und Methan (CH₄).

Klimaschädliche Emissionen entstehen bei der Herstellung von Baustoffen für die künftigen Gebäude in der Bauwirtschaft.

2.6.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Durch das Vorhaben ist allenfalls mit negativen Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

2.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf kompakte Bauformen und einer Minimierung der Versiegelung.
- Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen des Wohngebiets und der privaten und öffentlichen Grünfläche.

2.7 Schutzgut Kultur- /Sachgüter

2.7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Gemäß GeoportalBayern befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich sowie näheren Umfeld des Bebauungsplanes.

2.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Sollten wider Erwarten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, sind diese der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

2.7.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

2.7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Nicht erforderlich

2.8 Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen

Die Planung erweitert den bestehenden Siedlungsbereich um weitere Wohnnutzungen sowie sonstige im Wohnumfeld übliche und verträgliche Nutzungen. Besondere Gefährdungspotentiale können insbesondere durch Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen (Seveso-II-Richtlinie), sowie durch natürliche Umweltgefahren wie hochwassergefährdete Wasserläufe ausgehen.

Nach Mitteilung der Unteren Immissionsschutzbehörde ist im Umkreis von 1,5 km zu dem geplanten Vorhaben kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Hochwassergefährdete Wasserläufe befinden sich nicht im Umfeld bzw. Einzugsbereich des Planungsgebiets.

Der Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser wird durch entsprechende Festsetzungen entgegengewirkt sowie ist diese im Bauvollzug zu beachten.

Es bestehen daher keine Risiken wie schweren Unfällen und Katastrophen, die Menschen oder die Umwelt gefährden können.

2.9 Zusammenfassende Bewertung der Umwelt unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen

Die geplanten Baumaßnahmen führen in ihrer Gesamtheit zu unterschiedlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Nachteilige, sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen können sich aufgrund der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben, wobei aufgrund der Topographie mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen ist. Es sind ausreichend Flächen für die Versickerung vorzusehen, sodass sich durch die geplante Versiegelung und den baulichen Eingriff keine höheren Belastungen außerhalb des Plangebietes ergeben.

Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern – soweit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine weiteren abwägungsrelevanten Aspekte.

3 **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde voraussichtlich die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung mit dem damit verbundenen eingeschränkten Lebensraumangebot für Tiere und Pflanzen weitergeführt.

Die damit verbundenen Stoffeinträge aufgrund von Dünger- und Pestizideinsatz würden fortgeführt. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser würden sich voraussichtlich nicht ergeben.

Die mit der Nutzung verbundenen Bodenfunktionen würden erhalten bleiben.

Anfallende Niederschläge würden weiterhin verdunsten sowie im Boden versickern.

Eine Erholungsnutzung wäre nicht gegeben.

Die temperaturnausgleichende Wirkung der offenen Feldfluren bliebe bestehen.

Vorhandene Lärmeinwirkungen würden sich in ihrem jetzigen Zustand weiterhin auf die Umgebung auswirken.

Der freie Landschaftsbereich zwischen Oberpframmern und dem Ortsteil Tal würde in seinen jetzigen Ausmaßen bestehen bleiben.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14, 15 BNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionalität des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Der Ausgleichsbedarf 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.

4.1 Eingriffsermittlung

4.1.1 Erfassen und Bewerten des Zustandes von Natur und Landschaft

Die qualifizierte Bestandserfassung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches erfolgte insbesondere anhand eigener Erhebungen (im Jahr 2023). Darüber hinaus wurden amtliche Fachdaten (insb. Amtliche Biotopkartierung, Artenschutzkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm) ausgewertet.

Die flächige Bestandserfassung in ihren Merkmalen und Ausprägungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfolgte entsprechend der Biotopwertliste (Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV, LfU, 2014) in Biotop- und Nutzungstypen (=BNT-Typen). Der jeweilige naturschutzfachliche Wert der einzelnen BNT-Typen wird dabei in Wertpunkten bemessen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die innerhalb des Geltungsbereiches erfassten BNT-Typen zusammengestellt:

Tab. 1: Zusammenstellung der BNT-Typen innerhalb des Geltungsbereiches

BNT Code	BNT Bezeichnung	Wert in Wertpunkten (WP) gem. Biotopwertliste	Bewertung in Wertpunkten (WP) gem. Leitfaden zur Eingriffsermittlung *	Flächengröße
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	3	1,68 ha
G11	Intensivgrünland	3	3	0,37 ha
V11	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt	0	0	0,05 ha

* Die Bewertung des Ausgangszustandes der BNT in Wertpunkten erfolgt gem. dem Leitfaden pauschal für

- BNT-Typen **ohne** naturschutzfachliche Bedeutung mit **0 WP**
- BNT-Typen mit einer **geringen** naturschutzfachlichen Bedeutung (1-5 WP gem. Biotopwertliste der BayKompV) pauschal mit **3 WP**
- BNT-Typen mit einer **mittleren** naturschutzfachlichen Bedeutung (6-10 WP gem. Biotopwertliste der BayKompV) pauschal mit **8 WP**
- BNT-Typen mit einer **hohen** naturschutzfachlichen Bedeutung werden mit den Wertpunkten gem. Biotopwertliste bewertet und damit mit **11-15 WP**

4.1.2 Darstellung der Eingriffe und Ermittlung der Eingriffsschwere

Nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kann die Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung, und damit der Grundflächenzahl (GRZ), abgeleitet werden.

Bei Eingriffen in Bestandstypen mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung sind die Wertpunkte des Bestandstyps unmittelbar anzuwenden (gem. BayKompV) und der Eingriffsfaktor ist pauschal mit 1 anzusetzen. Solche Eingriffe sind im vorliegenden Fall nicht vorhanden.

Bei Eingriffsflächen außerhalb von Baugebieten zu denen keine GRZ vorliegt (z.B. Verkehrsflächen) ist die Eingriffsschwere verbal-argumentativ herzuleiten und analog einer GRZ mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,1 bis 1,0 zu bilanzieren. Verkehrsflächen ohne Begrünung werden in der Regel mit dem Beeinträchtigungsfaktor 1 bewertet. Werden Maßnahmen zur Eingrünung vorgesehen, kann davon abgewichen werden.

Für die gemischte Verkehrsfläche sieht die Straßenplanung im Bereich der geplanten und festgesetzten Baumpflanzungen kleinere öffentliche Grünflächen vor. Die geplanten Stellplätze werden mit Betonpflaster mit Rasenfugen befestigt. Aufgrund dieser Begrünungsmaßnahmen wird für den Straßenbereich der Faktor auf 0,8 reduziert.

Kein Ausgleichsbedarf besteht für die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen, da diese als überwiegend unversiegelt Grünflächen mit Pflanzungen hergestellt werden und im Vergleich zur vorherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung darstellen. Nicht berücksichtigt werden müssen außerdem Flächen ohne Nutzungsänderung (versiegelte Flächen, die auch künftig versiegelt bleiben, Siegertsbrunner Straße mit begleitendem Geh- und Radweg sowie dazwischenliegender Grünstreifen).

Für die einzelnen Teilbereiche erfolgt die untenstehende Einstufung der Eingriffsschwere:

Tab. 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Teilbereich	Eingriffsschwere / Beeinträchtigungsfaktor
Baugebiete A, B, C	0,4
Gemischte Verkehrsfläche	0,8
Gehwege	1,0
Öffentl. Grünflächen	0



Abb. 1: angewendete Beeinträchtigungsfaktoren

Luftbild:
<https://geoportal.bayern.de/Bayernatlas>, unmaßstäblich

4.1.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich, gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung gemäß der nachfolgenden Matrix

Ausgleichsbedarf	=	Eingriffsfläche	×	Wertpunkte BNT/ m ² Eingriffsfläche	×	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)	-	Planungsfaktor
------------------	---	-----------------	---	---	---	---	---	----------------

Abb. 2: Matrix zur Ermittlung des Ausgleichserfordernisses

Quelle: Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, StMUV, 2021

Planungsfaktor

Gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kann der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf reduziert werden, sofern durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die zu erwartenden Beeinträchtigungen verringert werden. Es kann dabei eine Reduzierung um einen Planungsfaktor von bis zu 20 % erfolgen. Im Falle des gegenständlichen Planes können folgende der im Leitfaden aufgeführten anrechenbaren Vermeidungsmaßnahmen angerechnet werden:

- Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz

- Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von standortgerechten Bäumen pro Grundstücksfläche
- Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Festsetzung für Stellflächen und private Zufahrten)

Für diese Maßnahmen kann ein Planungsfaktor von 5% festgelegt werden (Umsetzung von 4 der insgesamt 12 aufgeführten Maßnahmen).

Tab. 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Teilbereich	BNT-Code	BNT-Bezeichnung	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Fläche (m ²)	Ausgleichsbedarf (WP)
Baugebiet	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	3	0,4	14.527	17.432
Gemischte Verkehrsfläche	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	3	0,8	3.557	8.537
Gehweg	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	3	1	164	492
Öffentl. Grünfläche	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	3	0	2.693	0
Zwischensumme Ausgleichsbedarf						26.461
abzüglich Planungsfaktor 5%						1.323
Summe Ausgleichsbedarf						25.138

Der ermittelte Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt noch **25.138 Wertpunkte**.

Ergänzender Kompensationsbedarf

Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung wird im Regelfall davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Die verbal-argumentative Ableitung von ergänzendem Kompensationsbedarf ist dann angezeigt, wenn Ausgangsbedingungen vorliegen, die nicht über den Regelfall mit abgedeckt sind, wie z. B. seltene Böden oder besondere Biotopvernetzungsstrukturen.

Im gegenständlichen Fall sind keine Schutzgutausprägungen erkennbar, die einer über den Regelfall hinaus gehenden Betrachtung bedürfen. Im Hinblick auf das

Schutzgut Boden sind keine besonders seltenen oder schützenswerten Bodentypen innerhalb des Geltungsbereiches betroffen. Es können auch weiterhin keine Funktionen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen abgeleitet werden, die nicht über die Bestandsbewertung abgedeckt wären. Wuchsräume von seltenen Pflanzen oder Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten, besonders planungsrelevanten Arten (z. B. seltene Heuschreckenarten) gibt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht. Auch im Hinblick auf das Landschaftsbild sind keine derart herausragenden Qualitäten erkennbar, so dass auch hier kein zusätzlicher Kompensationsbedarf festgestellt wird.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Für Ausgleichsmaßnahmen steht eine Teilfläche der Flur-Nr. 311 Gemarkung Oberpframmern zur Verfügung. Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde Oberpframmern. Für die gesamte Fläche wurde ein Herstellungs- Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt, in dem die geplanten Maßnahmen sowie die dauerhafte Pflege der Fläche beschrieben ist. Der verbleibende Flächenanteil soll als Ökokontofläche von der Gemeinde genutzt werden.

Tab. 4: Ermittlung des Kompensationsumfangs

Ausgangszustand						
BNT-Code	BNT-Bezeichnung	WP				
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2				
Zielzustand						
BNT-Code	BNT-Bezeichnung	WP	time lag	Fläche (m ²)	Aufwertung	WP Aufwertung
W12-WX00BK	Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte	10	-	2.161	8	17.288
K132-	Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	8	-	886	6	5.316
G214-GX00BK	mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	-	423	6	2.538
Summe Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Wertpunkten gesamt						25.142

Die vorliegend geplante Ausgleichsfläche hat eine Flächengröße von ca. 2,4 ha. liegt gem. der Übersichtsbodenkarte von Bayern im Bereich von vorherrschend Braunerden aus kiesführendem Lehm bis Lehmton über (tiefer) carbonatischer, kristallinreicher, schluffig-kiesiger bis lehmig-kiesiger Jungmoräne. Gemäß der Bodenschätzungskarte liegt auf der Fläche im westlichen Teilbereich eine Ackerzahl von 46, im Osten von 38 vor. Somit liegen diese Zahlen unter dem Durchschnitt vom Landkreis Ebersberg mit einer durchschnittlichen Ackerzahl von 49. Die Fläche ist daher unter Beachtung der sonstigen Regelungen der BayKompV grundsätzlich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geeignet.

Im Ausgangszustand handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche.

Ziel ist die Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese, die von einzelnen Strauchgruppen gesäumt wird. Vor dem angrenzenden Waldrand soll ein gestufter Waldmantel entwickelt werden, der in einen Krautsaum übergeht.

Der erforderliche Flächenanteil beträgt 3.470 m². Mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen kann der erforderliche Kompensationsbedarf von 25.138 Wertpunkten nachgewiesen werden.

Die Lage des Flächenanteils der Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan im Bereich der Flur-Nr. 311 ist nachfolgend dargestellt. Details zur Entwicklung und Pflege der Fläche kann dem Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungskonzept für die Gesamtfläche entnommen werden, das Teil der Antragsunterlagen ist.

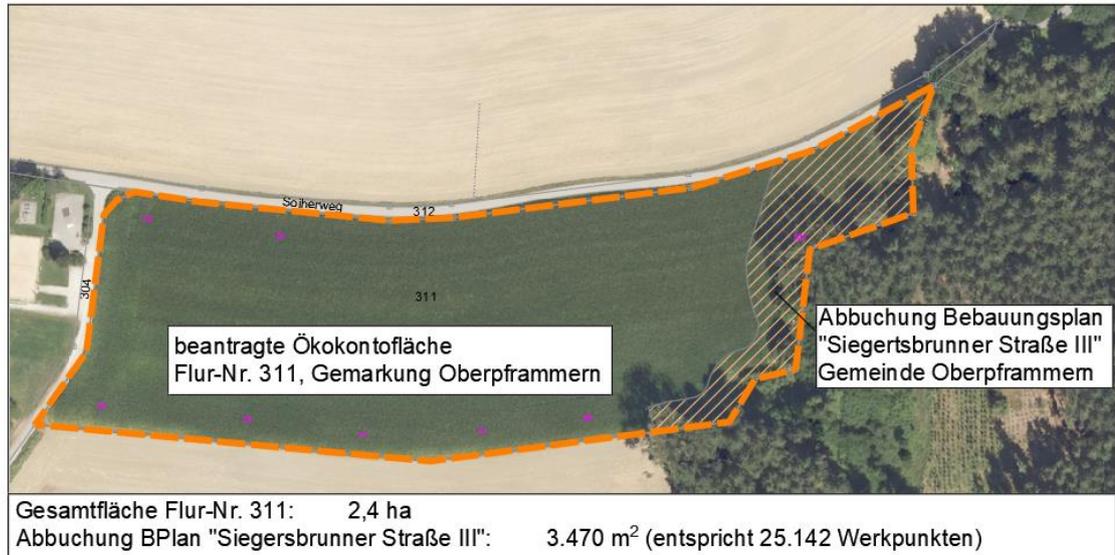


Abb. 3: Lageplan der Ökokontofläche mit Darstellung der Abbuchung für den BPlan „Siegersbrunner Straße III“

5 Artenschutz

Das strukturarme Untersuchungsgebiet selbst (intensiv genutzte Acker- und Grünlandfläche ohne Heckenstrukturen) und die angrenzenden Bereiche unterliegen den für Siedlungen typischen Einflüssen (Lärm und Licht aus angrenzender Bebauung und Straßen) und erwies sich erwartungsgemäß aufgrund fehlender Strukturen als artenarm. Im Rahmen der durchgeführten ornithologischen Kartierungen mit Schwerpunktbetrachtung bodenbrütende Vogelarten (4 Begehungen zwischen März und Juni im Jahr 2020) 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. Die Fläche wurde lediglich zur Nahrungssuche genutzt. Es wurden im März und April Rabenkrähen und Bachstelzen nahrungssuchend beobachtet. Im Mai nutzten auch Amsel, Hausrotschwanz und Grünfink die Fläche als Nahrungshabitat.

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 Wuchsmöglichkeiten. Sonstige Pflanzenarten, für die besondere Maßnahmen zu deren Schutz oder Erhalt erforderlich sind, wurden ebenfalls nicht gefunden.

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.

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP beabsichtigt die Gemeinde die künftige, langfristige Siedlungsentwicklung der Gemeinde an geeigneten Standorten aufzuzeigen, um die Umsetzung einer langfristigen Siedlungsentwicklung an geeigneten Standorten umzusetzen.

Hierbei wird besonderer Wert auf eine Entwicklung der Baulandausweisungen gelegt, die sich innerhalb vorhandener geeigneter Siedlungsstrukturen und in direkter Anbindung an diese befindet. Dadurch sind ein sparsamer und verantwortungsvoller Umgang mit Freiflächen und der Erhalt ihrer zusammenhängenden und ökologisch vernetzten Großflächigkeit gesichert.

Bei der Wohngebietsausweisung östlich des Ortsteils Tal wurde außerdem besonderer Wert daraufgelegt, ein Zusammenwachsen mit dem Hauptort Oberpframmern und somit das Entstehen eines kompakten Bebauungsriegels, der sich bis zum südwestlichen Waldrand erstrecken würde, zu verhindern. Zwischen den beiden Ortsteilen wird eine großzügigen Grünstreifen geschaffen, deren Verlauf nach ortsplannerischen, topographischen und klimatischen Gesichtspunkten festgelegt wurde.

Aufgrund dieser intensiven Vorplanungen, die das vorliegende Baugebiet als geeigneten Standort für eine Siedlungsentwicklung ausweisen, bestehen keine Standortalternativen für ein zusammenhängendes Entwicklungsgebiet in diesem Bereich.

7 **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 erfolgten verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung / für diesen Umweltbericht war ausreichend.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden 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)

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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.