





Gemeinde Oberpframmern

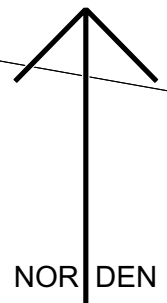
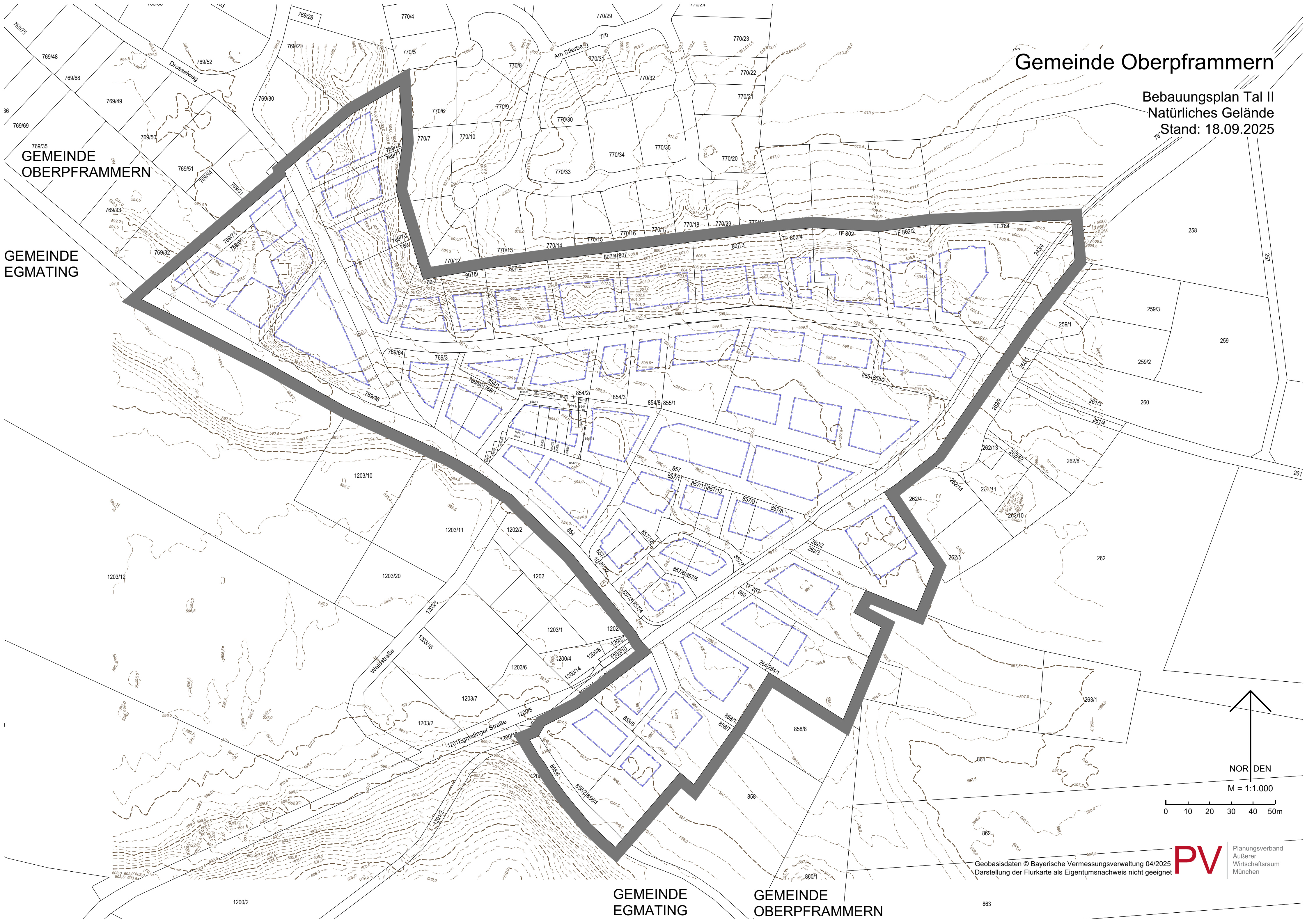
Bebauungsplan Tal II  
Natürliches Gelände  
Stand: 18.09.2025

GEMEINDE  
OBERPFRAMMERN

GEMEINDE  
EGMATING

GEMEINDE  
EGMATING

GEMEINDE  
OBERPFRAMMERN



M = 1:1.000

0 10 20 30 40 50m



Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2025  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet



Gemeinde

# Oberpframmern

Lkr. Ebersberg

Bauleitplanung

## Einfacher Bebauungsplan

### Tal II

Planung

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

Bearbeitung

Dörr

QS: Jäger

Aktenzeichen

OPF 2-20

Plandatum

18.09.2025 (Satzungsbeschluss)  
26.06.2025 (Entwurf)  
06.02.2025 (Entwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>8</b>
2.1	Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung .....	8
2.2	Stellplatzsatzung .....	9
2.3	Baurecht nach § 34 BauGB.....	9
2.4	Bebauungspläne .....	9
2.5	Staatsstraße St2081 (Egmatinger Straße).....	10
<b>3.</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>12</b>
3.1	Lage und Topografie .....	12
3.2	Nutzungen.....	13
3.3	Erschließung .....	13
3.4	Grünbestände, Flora und Fauna.....	16
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>17</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalte .....</b>	<b>27</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	27
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	29
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	31
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	33
5.5	Bauliche Gestaltung .....	34
5.6	Verkehr und Erschließung, Regenwasserbewirtschaftung.....	34
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Einfriedungen .....	35
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	36
5.9	Flächenbilanz .....	38



## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der gegenständliche Bebauungsplan befasst sich mit der baulichen Entwicklung des Ortsteils Tal. Der größte Nebenort im Gemeindegebiet liegt südwestlich des Hauptortes Oberpframmern, an der Grenze zur Nachbargemeinde Egming.

Den Ursprung von Tal bilden von etwa 1850 bis 1900 einige Hofstellen im Kreuzungsbereich der Egmingener Straße mit der Waldstraße. Ab den 20er Jahren begann langsam die Besiedelung entlang des Jägerweges. Mit dem ersten Bebauungsplan „Tal“ und folgenden Bebauungsplänen wuchs der Ortsteil seit den 60er Jahren zunächst sprunghaft und dann stetig zu seiner heutigen Größe.

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans umfasst den organisch gewachsenen Bereich des Ortes, dessen Entwicklung sich ohne Bauleitplanung vollzog, insgesamt eine Fläche von 56.061 qm einschließlich Verkehrsflächen. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde Oberpframmern, die bauliche Entwicklung und begonnene Nachverdichtung in geordnete Bahnen zu lenken und möglichst das bestehende Baurecht in einem topografisch schwierigen Gelände mit teils sehr schlechten Möglichkeiten der Erschließung zu steuern. Die städtebauliche Wertigkeit gebietsprägender Bestandteile, wie ein geringes Verkehrsaufkommen und ein hoher Anteil an Grünflächen und Flächen für die Versickerung von Oberflächenwasser sollen gesichert werden – Bestandteile, die in direktem Zusammenhang stehen mit der Zahl der Wohneinheiten und der baulichen Ausnutzung der Grundstücke. Gewährleistet wird dies durch eine Steuerung der baulichen Entwicklung in Orientierung am charakteristischen bereits verdichteten Gebäudebestand. Vermieden werden sollen ungünstige Bauweisen mit aufwendiger Erschließung in einem topografisch schwierigen Gelände mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Starkregenereignissen.

Im Übergang zum Außenbereich wurde der Geltungsbereich folgendermaßen abgegrenzt: Die westlichen Baugrundstücke am Jägerweg enden an den Baugrundstücken Am Stierberg. Die östlichen Baugrundstücke am Jägerweg ziehen sich weiter den Hang hinauf und enden im Außenbereich. Die Hänge werden als Garten genutzt und gehen teilweise über in Wald. Ausschlaggebend für den Verlauf des Geltungsbereiches im Bereich der östlichen Baugrundstücke war eine Differenzierung zwischen Höhe der Grundstücke am Jägerweg (Obergrenze) und Höhe der Grundstücke am Stierberg (Untergrenze). Die östlichen Baugrundstücke am Jägerweg wurden soweit in den Geltungsbereich einbezogen, wie sie dem Höhenniveau der Grundstücke des Jägerweges und nicht denen des Stierbergs entsprachen. Diese Aufteilung bietet auch den Vorteil, dass keine Teilflächen betroffen sind, bei denen es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes handelt. Darüber hinaus sind entlang der Egmingener Straße, im Südosten des Plangebietes, ebenfalls Baugrundstücke vorhanden, die an den Außenbereich grenzen. In diesem Bereich wurde der Geltungsbereich – soweit vorhanden – anhand vorhandener Flurstücksgrenzen, im Übrigen anhand vorhandener Zäune und Hecken festgelegt.

Maßgebend für die künftige bauliche Dichte und Zahl der Wohneinheiten sind der im Plangebiet bereits teilweise verdichtete Bestand mit geteilten Grundstücken und Doppelhaushälften sowie die großen Einfamilienhäuser. Die gegenständliche Planung orientiert sich an vorhandenen Bebauungsplänen im Ortsteil, wie z.B. den angrenzenden Bebauungsplan Tal aus dem Jahr 2021.



Besondere Herausforderungen und Einschränkungen ergeben sich durch die heterogene Bestandsbebauung, sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen und -zuschnitte sowie schwierige topografische Verhältnisse, insbesondere im nördlichen Teilbereich. Grundlage des Bebauungsplans wurde ein Baukonzept (siehe Punkt 4 „Städtebauliches Konzept“), der eine maßvolle Verdichtung mit Doppelhäusern und Einzelhäusern einhergehend mit einer Mehrung der Wohneinheiten im baulichen Bestand um etwa 50 % und einer Steigerung der baulichen Dichte (Grundflächen von Wohngebäuden) bereits bebauter Grundstücke um etwa 20 % vorschlägt. Auf bisher unbebauten Grundstücken erfolgte eine dem Zielzustand entsprechende Regelung von Wohneinheiten und baulicher Dichte.

Allgemeine **Ziele** der Gemeinde im Einzelnen:

- Maßvolle Nachverdichtung in einem Baugebiet an der Grenze des Gemeindegebietes
- Maßvolle Nachverdichtung in einem Nebenort ohne soziale Infrastruktur und Angebote zur Deckung des täglichen Bedarfs
- Maßvolle Nachverdichtung in einem Gebiet in Hanglage, insbesondere im Bereich problematischer Hanglagen, und Sicherung von Freiflächen mit Funktion für Maßnahmen der Klimaanpassung
- Wahrung des Gebietscharakters mit geringem Verkehrsaufkommen und großen zusammenhängenden Gartenflächen
- Wahrung des Gebietscharakters mit seiner kleinteiligen Bebauung und der traufseitigen Ausrichtung der Gebäude entlang der Erschließungsstraßen und parallel zum Hang (Drehung von Baukörpern quer zum Hang verbunden mit intensiven Geländearbeiten)
- Wahrung des Gebietscharakters mit Beschränkung der Gebäudetypen auf Einzelhäuser und Doppelhäuser, Regelung von relativ flach geneigten Satteldächern und wenigen Walmdächern
- Vermeidung von Grundstücksteilungen und Bebauung mit Wohngebäuden in zweiter Reihe, da diese Art der Nachverdichtung nur auf wenigen Grundstücken zu guten Ergebnissen führt und kein Gesamtkonzept darstellen kann. Stattdessen: Konzentration des Baurechtes entlang der Erschließungsstraßen
- Mehrung der zulässigen Wohneinheiten um etwa 50 % aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der teilweise eingeschränkten Nutzbarkeit der Grundstücke aufgrund von Topografie und Zuschnitt sowie der Stellplatzproblematik (derzeit 77 Wohneinheiten)
- Lösung der Stellplatzproblematik und Freihaltung der schmalen Erschließungswege von parkenden Autos
- Vergrößerung (oder zumindest Sicherung) des bestehenden Baurechts auf jedem einzelnen Baugrundstück
- Bauen in die Höhe statt in die Fläche zur Minimierung der Versiegelung

**Anlass und Erfordernis:** Im Umgriff des Plangebietes liegen vereinzelt große Baugrundstücke, die teils noch unbebaut sind. In der Vergangenheit gab es an einzelnen



Stellen Bestrebungen der Eigentümer, die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke übermäßig zu erhöhen.

In der Waldstraße 4a hat das Landratsamt Ebersberg mit Bescheiden vom 19.07.2022 (FINr. 854/4), 09.05.2022 (FINr. 854/23), 03.05.2022 (FINr. 854/22) und 19.07.2022 (FINr. 854/21) die Errichtung einer Hausgruppe mit 4 Wohneinheiten genehmigt. Aktuell sind die Erweiterung der genehmigten Hausgruppe von vier auf fünf Reihenhäusern sowie die Errichtung einer weiteren Hausgruppe mit vier Einheiten auf dem Grundstück Waldstraße 4b geplant. Der entsprechende Antrag ist am 13.09.2022 beim Landratsamt Ebersberg eingegangen. Die Probleme, die bereits aus der Genehmigung des ersten Vierspänners resultieren, vervielfachen sich durch ein weiteres Bauvorhaben gleicher Ausprägung an dieser Stelle:

- hoher Versiegelungsgrad aufgrund fehlendem Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche und Aufreihung von kleinsten Grundstücken hintereinander entlang privater Erschließungswege und Zufahrten
- Aneinanderreihung und Stapelung von offenen Stellplätzen auf engstem Raum, verbunden mit Schwierigkeiten beim Wenden von Fahrzeugen sowie dem Zu- und Abfahren der Feuerwehr

Das genehmigte, bereits teilausgeführte Bauvorhaben (drei Reihenhäuser existieren bislang) wird seitens der Gemeinde als städtebaulich kritisch angesehen, weil es eine unerwünschte Entwicklung für das Plangebiet einleiten kann, welche letztlich u.a. auch Anlass für die vorliegende Bauleitplanung war. Hinzu kommt, dass dieses Bauvorhaben und der damit verursachte Zu- und Abgangsverkehr und der ruhende Verkehr im bislang ruhigen Inneren des Plangebiets und ohne unmittelbare Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen liegt. Dadurch werden die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele (geringes Verkehrsaufkommen, hoher Anteil an Grünflächen und Flächen für die Versickerung von Oberflächenwasser) nachteilig berührt. Hinzu kommt, dass die auf Fl.Nr. 854/15 verlaufende private Zuwegung zu dem Vierspänner nicht nur mit mehr als 50 m vergleichsweise lang ist, sondern auch über eine nicht einsehbare Kurve verfügt und sich entlang der Zufahrt 7 bis 8 Längsparker befinden. Angesichts der teilweise nur etwa rund 3,0 m breiten Zufahrt (etwa zwischen der nordwestlichen Grundstücksecke der Fl.Nr. 854/25 und der westlichen Grenze zur Fl.Nr. 769/1) sind erhebliche Probleme bei der Zu- und Abfahrt zu erwarten. So muss etwa nach vorwärtsgerichteter Einfahrt in die im Bereich der heutigen Fl.Nr. 854/20 mit Bescheid vom 19.07.2022 genehmigte Einzelgarage die gesamte private Zufahrt einschließlich auf die Waldstraße rückwärts gefahren werden, um diese Garage mit einem PKW zu verlassen. Eine Wendemöglichkeit existiert nämlich nicht. Selbiges gilt für die Zu- oder Ausfahrt aus den 4 bis 5 geplanten Längsparkern nördlich der Fl.Nr. 854/15. Die Zufahrtssituation war auch anlässlich eines am 12.04.2024 stattgefundenen Vororttermins mit Vertretern der Freiwilligen Feuerwehr Oberpfraammern und der Gemeindeverwaltung Thema. Dabei wurden die Bedenken ebenfalls von einer anwesenden Eigentümerin vorgetragen. Die Vertreter der Feuerwehr verwiesen mit Blick auf Art. 5 BayBO zusätzlich auf fehlende Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr im Bereich der Privatzufahrt zum Vierspänner. Es müssen daher nunmehr Aufstellflächen in der öffentlichen Verkehrsfläche Waldstraße vorgesehen und mit Halteverboten gesichert werden. Diese sind nachrichtlich als Hinweis in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt. Die geplante Errichtung eines weiteren Reihenhauses auf der hierfür neu gebildeten Fl.Nr. 854/20, welche aus



dem genehmigten und im Bebauungsplanentwurf auch abgesicherten 4-Spänner einen 5-Spänner entstehen lassen würde, widerspricht den o.g. Zielen des Bebauungsplanentwurfs.

Zudem würden sich mit Errichtung eines Vierspanners auf Flurstück 854/5 die bereits derzeit gegebenen Missstände im Bereich der Zufahrtsstraße (strukturelle Untauglichkeit der Zufahrtsstraße Flurstück 854/15) weiter verschärfen, da auch Flurstück 854/5 über die private Zufahrt auf Fl.Nr. 854/15 erschlossen werden soll, welche bereits vom o.g. Vierspänner als Verbindung zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Waldstraße) genutzt wird. Die für Fl.Nr. 854/5 vorgesehene Errichtung eines weiteren Vierspanners mit Duplexgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs würde die oben geschilderten Probleme nochmals verschärfen und nicht lösen. Gerade die geplanten Duplexparker führen zu einem deutlich erhöhten Zeitaufwand für die Ein- und Ausfahrt und behindern die Verkehrsflüsse in der ohnehin außerordentlich beengten Situation nochmals erheblich. Sie bringen auch durch ihre häufigen Begleiterscheinungen (Laufenlassen der Motoren während des Liftvorgangs) eine unnötige Unruhe in das Innere Viertel. Dies ist äußerst kritisch zu sehen u.a. aufgrund der schlechten Anbindung der Fläche an das öffentliche Verkehrsnetz und der Tatsache, dass die vorgesehene Privatzufahrt auf Fl.Nr. 854/15 bereits den Zu- und Abgangsverkehr und den ruhenden Verkehr des westlich in Ausführung begriffenen Vierspanners bewältigen muss. Dies führt zu einer Verstärkung der bereits gegebenen strukturellen Untauglichkeit dieser Zufahrt und der damit einhergehenden Nachteile.

Betrachtet man die beiden Bauvorhaben im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Plangebiet, können eine derartige Bauweise, bauliche Dichte und Höhe der Wohneinheiten im Bezug zur Grundstücksgröße nicht als Ausgangspunkt für die weitere bauliche Entwicklung des Ortsteils herangezogen werden. Es ergeben sich zahlreiche Konflikte mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde und Schwierigkeiten bei der Nutzung der Baugrundstücke.

Aus diesem Grund wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.09.2023 eine Veränderungssperre erlassen und am 08.05.2025 für folgende Grundstücke verlängert:

243 (TF), 243/2 (TF), 262/2, 262/3, 263 (TF), 264, 264/1 (TF), 758, 758/3, 769, 769/1, 769/2, 769/3, 769/64, 769/65, 769/70, 769/71, 769/72, 769/73, 769/88, 769/96, 784 (TF), 802 (TF), 802/2 (TF), 802/4 (TF), 803, 803/3, 803/4, 803/6, 807, 807/2, 807/3, 807/4, 807/5, 807/9, 854, 854/1, 854/2, 854/3, 854/4, 854/5, 854/8, 854/9, 854/10, 854/11, 854/12, 854/13, 854/15, 854/20, 854/21, 854/22, 854/23, 854/24, 854/25, 854/26, 855, 855/1, 855/2, 855/5, 857, 857/1, 857/2, 857/3, 857/4, 857/5, 857/6, 857/7, 857/8, 857/9, 857/10, 857/11, 857/12, 857/13, 858/1, 858/2, 858/4, 858/5, 858/6 (TF), 858/7, 860, alle der Gemarkung Oberpfammern.

Der Gemeinderat von Oberpfammern hat darüber hinaus in seiner Sitzung am 28.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Tal II“ beschlossen. Der Geltungsbereich entspricht dem Umgriff der Veränderungssperre.

In den Sitzungen vom 19.03.2024, 03.12.2024 und 06.02.2025 befasste sich der Gemeinderat mit den Ergebnissen der Städtebaulichen Analysen und einigte sich auf ein Bauungskonzept als Grundlage für die Ausarbeitung des Bauungsplans (siehe Punkt 4).



In der Gemeinderatssitzung vom 06.02.2025 billigte der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans „Tal II“. Der Geltungsbereich wurde um das Flurstück 758/3 reduziert, da dieses einem privaten Baugrundstück auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Egming angehört. Damit besteht weiterhin Baurecht nach § 34 BauGB. Erforderliche bauliche Regelungen können von der Gemeinde Egming getroffen werden. Das Flurstück 243/2 wurde nun vollständig in den Geltungsbereich aufgenommen, eine weitere Teilfläche von Flurstück 243 wurde ergänzt, das vollständige Flurstück 243/4 sowie Teilflächen der Flurstücke 783/1 und 784/2 wurden im Geltungsbereich ergänzt, allesamt Verkehrsflächen, um die Erschließung der Baugrundstücke im Nordosten des Plangebietes besser abzubilden.

In seiner Sitzung vom 26.06.2025 wog der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ab und fasste erneut einen Billigungs- und Auslegungsbeschluss. Dabei wurde eine verkürzte Auslegung beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche von insgesamt 9.340 qm fest. Folgende Abbildung zeigt weitere Bebauungspläne im räumlichen Zusammenhang:

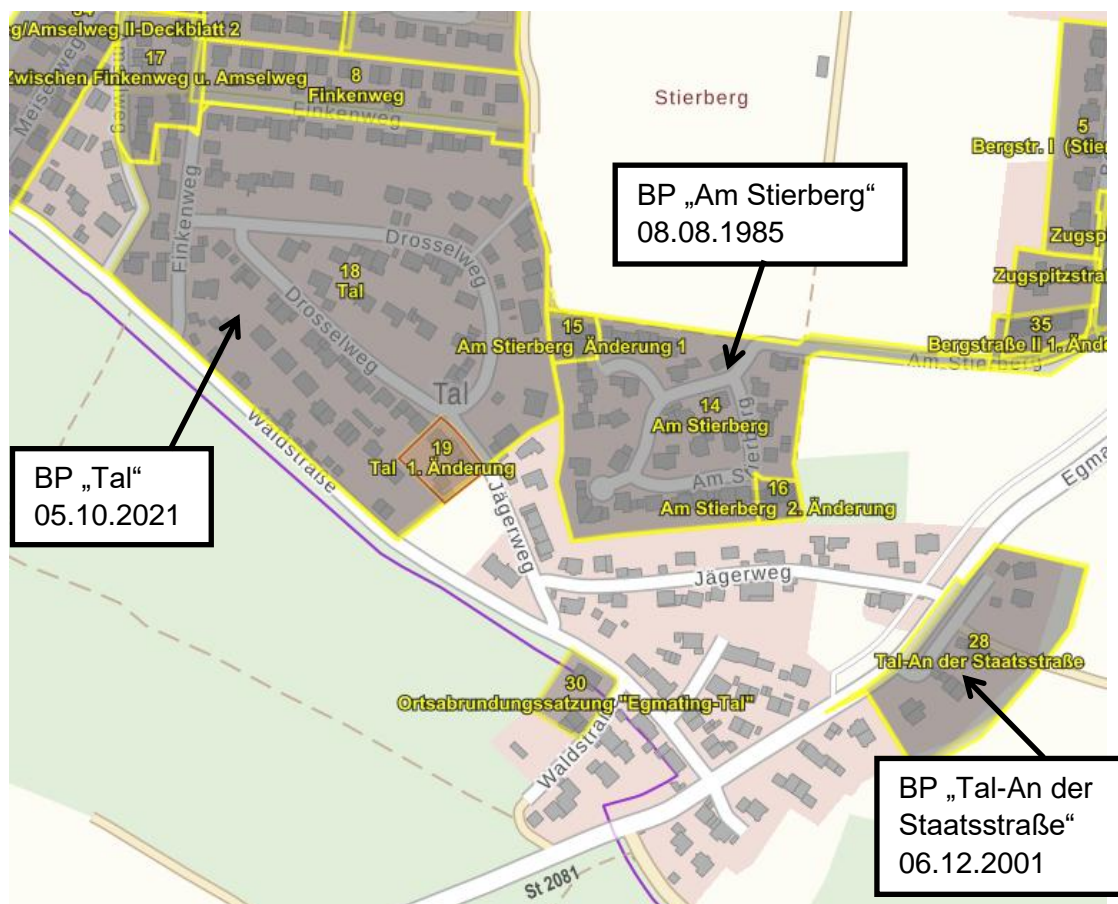


Abb. 1: Topografische Karte und Themenkarte „Planen und Bauen/ Bauleitplanung“ gemäß BayernAtlas, ohne Maßstab © Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics



Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, vorausgesetzt es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt von insgesamt weniger als 20.000 qm, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Ein enger zeitlicher Zusammenhang lässt sich nicht herleiten für die Bebauungspläne „Am Stierberg“ und „Tal-An der Staatsstraße“, da diese deutlich älter sind. Auch ein sachlicher Zusammenhang ist aufgrund der unterschiedlichen Zielsetzung nicht anzunehmen. Der gegenständliche Bebauungsplan dient der Entwicklung eines Bestandsgebietes, während beide Bebauungspläne die rechtliche Grundlage für die Entwicklung neuer Baugebiete schufen.

Der Bebauungsplan Tal, der im Nordwesten an das Plangebiet grenzt, wurde im Jahr 2021 rechtskräftig. Ein enger räumlicher und zeitlicher Zusammenhang kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zudem befassen sich sowohl der Bebauungsplan Tal als auch Tal II mit der Nachverdichtung und Entwicklung bereits bebauter Grundstücke. Auch der enge sachliche Zusammenhang kann daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan „Tal“ setzt eine Grundfläche von insgesamt 13.860 qm fest. In der Gesamtbetrachtung ergibt sich eine gemeinsame Grundfläche beider Bebauungspläne von 23.200 qm. Der Grenzwert von 20.000 qm wird hierdurch überschritten.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung - insofern sie eine Grundfläche von insgesamt 20.000 bis weniger als 70.000 qm festsetzen - das beschleunigte Verfahren nur zulässig, wenn eine überschlägige Prüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen hat.

Dem Gemeinderat lag daher zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses das Ergebnis der sog. Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor. Nach überschlägiger Prüfung ergeben sich durch den Bebauungsplan „Tal II“ unter Berücksichtigung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans „Tal“ voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Der gegenständliche Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung**

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



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

## 2.2 Stellplatzsatzung

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

## 2.3 Baurecht nach § 34 BauGB

Im gesamten Gebiet regelt sich das Baurecht bisher nach dem § 34 BauGB. Somit richten sich Neubauten bisher nach der Eigenart der näheren Umgebung, d.h. nach Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut wird.

## 2.4 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans überschneidet sich im Nordosten mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Tal-An der Staatsstraße i.d.F. vom 11.10.2001, in Kraft getreten am 06.12.2001.

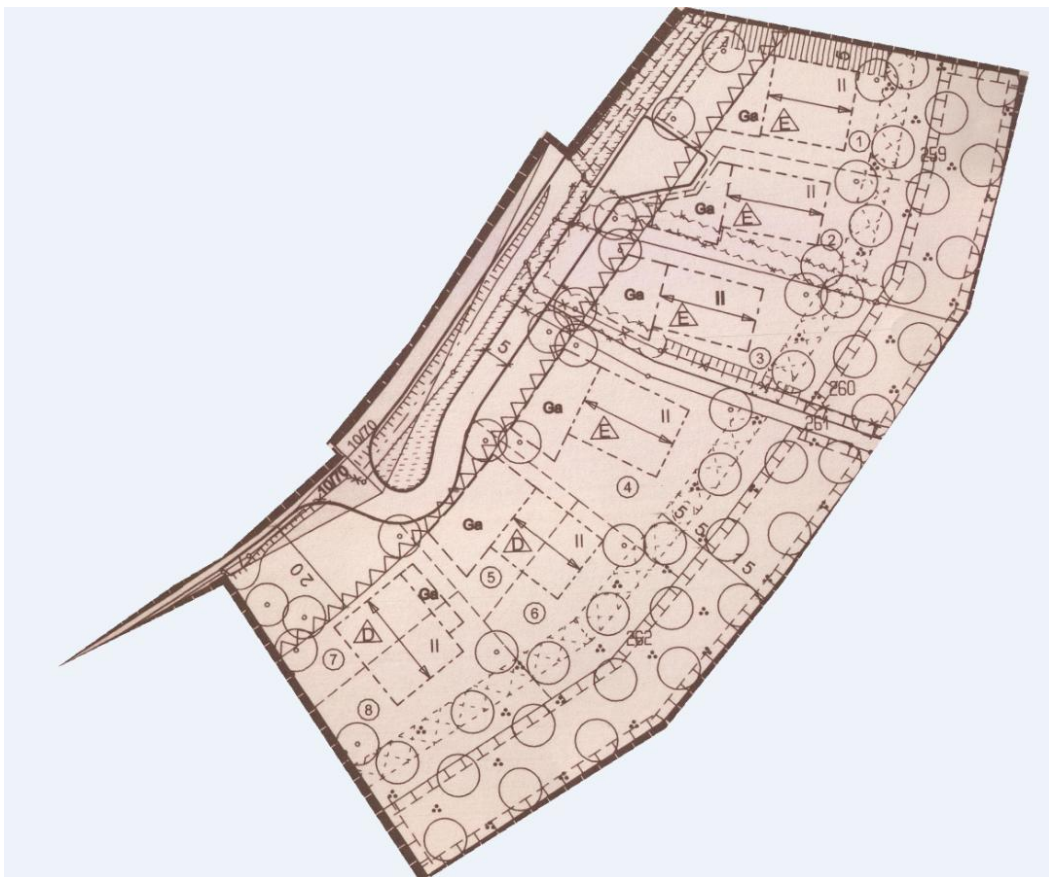


Abb. 2: Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans Tal-An der Staatsstraße i.d.F. vom 11.10.2001, in Kraft getreten am 06.12.2001, ohne Maßstab; Quelle: BayernAtlas



Bei der Fläche in der Schnittmenge der Bebauungspläne handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen (Staatsstraße St2081). Der gegenständliche Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Jahre 2001, setzt jedoch ebenfalls öffentliche Verkehrsflächen fest.

## 2.5 Staatsstraße St2081 (Egmatinger Straße)

Gemäß Schreiben des Staatlichen Bauamtes Rosenheim vom 08.05.2025 (ergänzend zur Stellungnahme vom 24.03.2025) wurde die Verringerung der Anbauverbotszone der Staatsstraße St2081 auf 5 m zuzüglich des bestehenden Fuß- und Radweges akzeptiert, da sie der vorhandenen Bebauung im Süd-Westen des Plangebietes entspricht. Außerhalb des Erschließungs- und Verknüpfungsbereiches ist im Bereich der freien Strecke jedoch die Anbauverbotszone einzuhalten (siehe folgende Abbildung). Die Baufelder sind entsprechend angepasst.



Abb. 3: Erschließungsbereich (rot), Verknüpfungsbereich (gelb) und freie Strecke (grün) gemäß Schreiben des Staatlichen Bauamtes Rosenheim vom 08.05.2025

Die Einhaltung der Sichtdreiecke bzw. RPS (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen) wurde zeichnerisch geprüft. Demnach überschneiden sich keine Sichtdreiecke mit den Baufeldern (siehe folgende Reihe an Abbildungen).







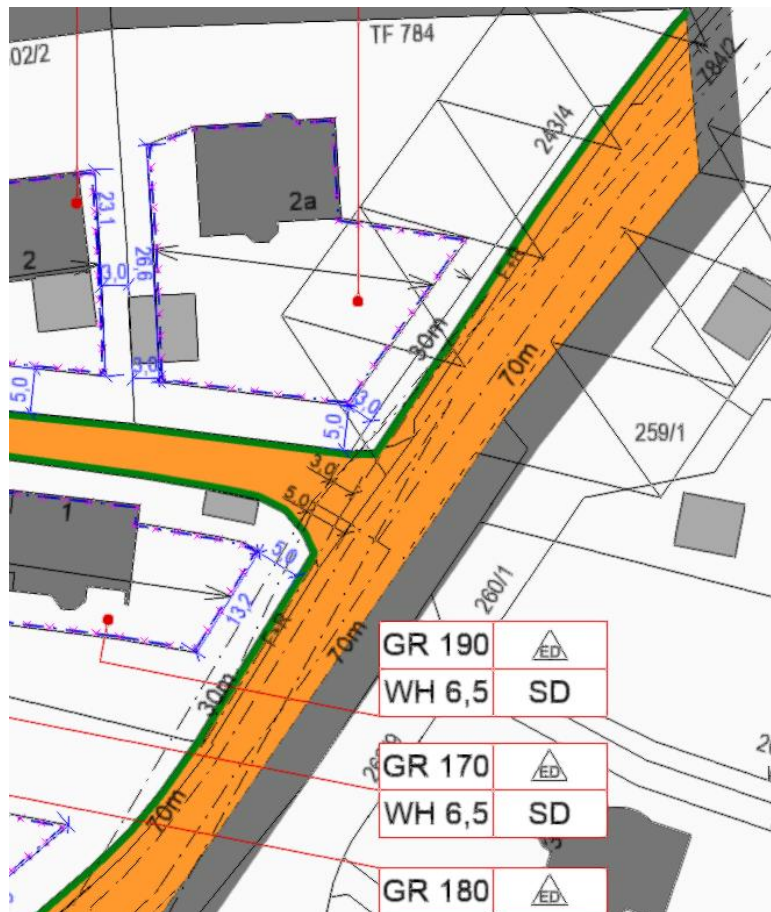


Abb. 4: Sichtdreiecke (schwarz gestrichelte Linien)

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Topografie

Das überwiegend bebaute Plangebiet liegt südwestlich von Oberpfammern im Ortsteil Tal. Es wird begrenzt durch die Waldstraße und das Gemeindegebiet von Egma-ting im Südwesten, die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Tal“ und „Am Stier-berg“ im Nordwesten und den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tal-An der Staatsstraße“ im Osten. In Nordosten und Südosten grenzt das Plangebiet an den planungsrechtlichen Außenbereich. Das Gebiet weist eine Größe von ca. 5,6 ha auf. Es umfasst 47 mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke, ein gewerblich genutztes Grundstück und vier unbebaute Grundstücke unterschiedlicher Größe.

Das Gelände steigt im Wesentlichen von Süden nach Norden an. Mit einem Gefälle von mindestens 2 % befindet sich das gesamte Plangebiet in Hanglage. Im nördlichen Teilbereich, entlang des Jägerweges, liegen mit 6 % und mehr Gefälle problemati-sche Hanglagen vor (siehe folgende Abbildung).



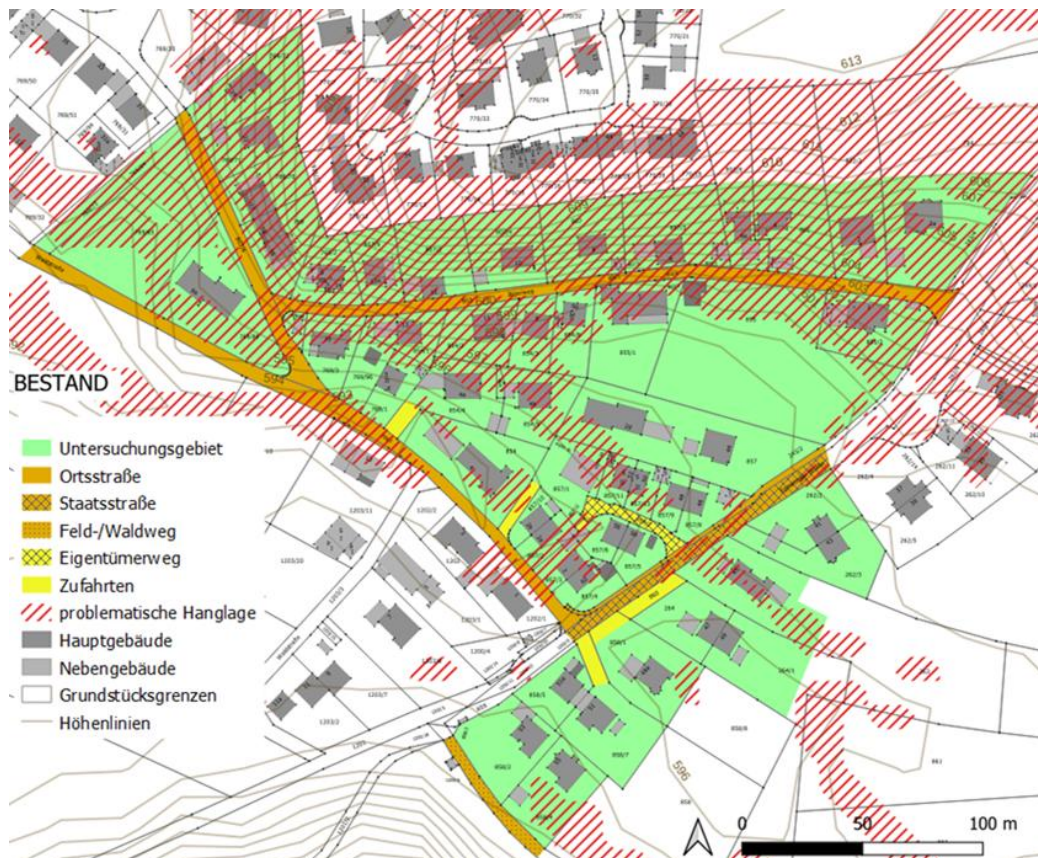


Abb. 5: Analyse der Geländeneigung (rot schraffiert = Flächen mit Neigung ab 6 %) DFK, Stand 10/2019, ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung

Bei Starkregenereignissen, besteht die Gefahr wild abfließenden Niederschlagwassers. Hierauf wird im Bebauungskonzept eingegangen (siehe Punkt 4).

### 3.2 Nutzungen

Die Grundstücke im Plangebiet werden zu Wohnzwecken genutzt. Es gibt nur wenige Grundstücke mit einer zusätzlichen freiberuflichen Nutzung. Auf Flurstück 857/1 wurde am 15.03.2023 vom Landratsamt Ebersberg die Umnutzung einer ehemaligen Schreinerei-Werkstatt in eine Lagerhalle für einen Baumpflegebetrieb genehmigt. Es handelt sich um einen nicht störenden Gewerbebetrieb, welcher dem Gebietscharakter, Allgemeines Wohngebiet, entspricht.

Die nähere Umgebung ist ebenfalls überwiegend geprägt von Wohnbebauung. Nordöstlich und südöstlich schließen landwirtschaftliche Flächen an.

### 3.3 Erschließung

Die meisten Baugrundstücke können über bestehende Ortsstraßen (Waldstraße und Jägerweg) und die Staatsstraße St2081 (Egmatinger Straße) erschlossen werden (siehe folgende Abbildung). Ein Baugrundstück (Fl.nr. 858/4) wird derzeit über einen Weg (Fl.nr. 858/6) ohne öffentliche Widmung im Eigentum der Gemeinde angefahren. Es erfolgt die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche. Fünf Baugrundstücke werden über einen gemeinsamen Eigentümerweg angefahren. Es erfolgt eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Eigentümerweg“. Fünf



Baugrundstücke werden teils über längere Zufahrten erschlossen. Drei Baugrundstücke in zweiter Baureihe müssen über Baugrundstücke in erster Baureihe angefahren werden (siehe folgende Abbildung). In diesen Fällen bestehen jedoch bereits Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. Eigentümeridentität. Flurstück 854/5 (Waldstraße 4b) wird über Flurstück 854/15 erschlossen, für welches der Eigentümer von Flurstück 854/5 einen Anteil am Eigentum hat. Um die Erschließung von Flurstück 854/5 rechtlich zu fundieren, wird ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht auf Flurstück 854/15 festgesetzt. Somit sind sämtliche Baugrundstücke in ihrem gegenwärtigen Zuschnitt im Plangebiet erschlossen.

Entlang der Staatsstraße befindet sich ein öffentlicher Fuß- und Radweg, der zum Hauptort Oberpfarrmarn führt.

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind vorhanden.

Zur A 99 (Anschlussstellen Haar und Ottobrunn) sind es jeweils zwölf Kilometer sowie zum Flughafen München etwa 50 km. Die nächstgelegenen S-Bahn-Stationen befinden sich im sieben Kilometer entfernten Zorneding und im sieben Kilometer entfernten Höhenkirchen-Siegertsbrunn.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 411 (Neuperlach Süd – Markt Glonn), 453 (Markt Glonn – Zorneding) und 413 (Piusheim, Bayern – Höhenkirchen-Siegertsbrunn), mit der Haltestelle Tal, in fußläufiger Entfernung, gegeben.

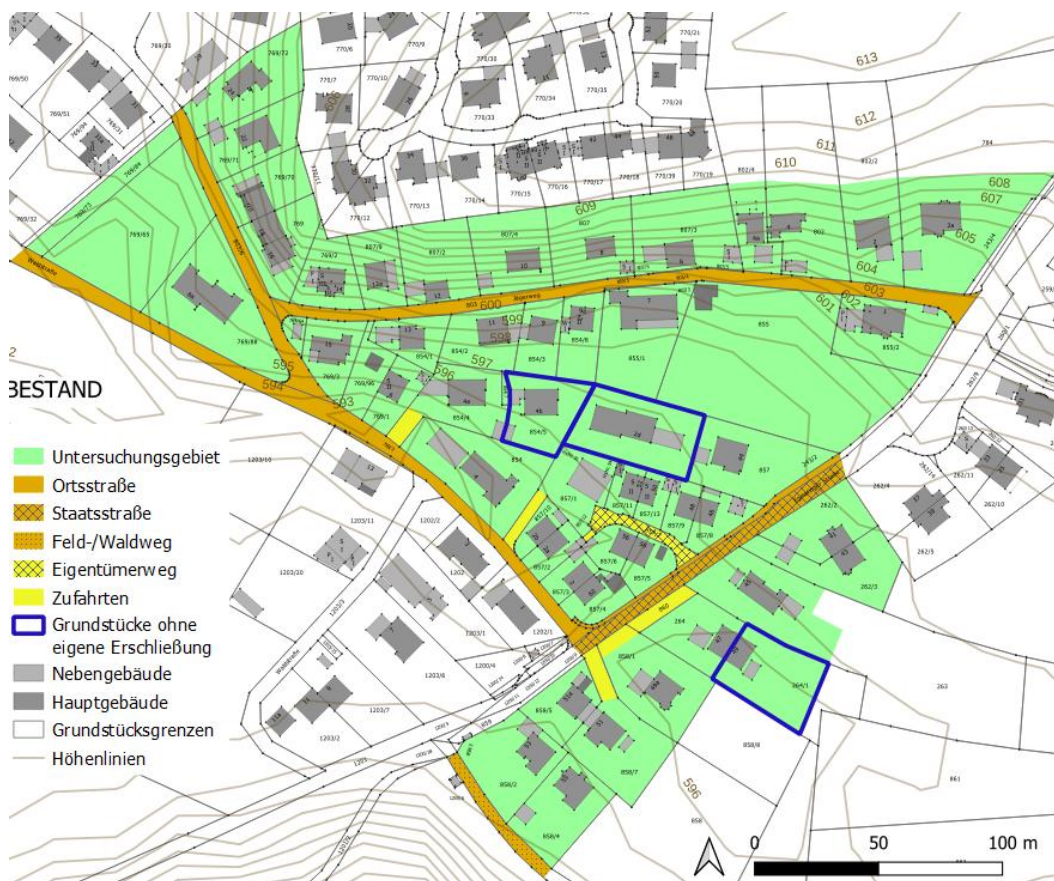


Abb. 6: Analyse der Erschließungssituation (blau umrandet = Grundstücke ohne eigene Erschließung) DFK, Stand 10/2019, ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung



### Feuerwehr

Am 12.04.2024 fand ein Vororttermin mit Vertretern der Freiwilligen Feuerwehr Oberpframmern statt. Ziel war es, Möglichkeiten der Erschließung der Hinterliegergrundstücke 854/5 (Waldstraße 4b) und 857 (Waldstraße 2d) im Zusammenhang mit den Grundstücken 854/4 (Waldstraße 4a gemäß Baugenehmigung vom 19.07.2022), 857 (Egmatinger Straße 44) und 857/1 (Waldstraße 2c) zu erörtern.

Ergebnisse des Vororttermins und der Analysen der örtlichen Gegebenheiten (siehe auch folgende Abbildung):

- Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände nicht gegeben.
- Flurstück 854/4 ist bereits mit 3 von 4 Einheiten der Hausgruppe bebaut. Mit dem Bau des vierten Reihenhauses wurde noch nicht begonnen. Dieses liegt in einer Entfernung von etwa 50 m zur öffentlichen Erschließungsstraße. Die neuen Eigentümer haben aufgrund der beengten Verhältnisse Bedenken, dass die genehmigten Parkplätze nutzbar sind. Sind die Stellplätze belegt, kann die Feuerwehr gemäß Einschätzung vor Ort nicht zufahren. Eine Bewegungsfläche auf dem Grundstück ist aufgrund der topografischen Verhältnisse schwierig zu realisieren. Die Bewegungsfläche ist somit im Bereich der Waldstraße zu situieren. Die Gemeinde plant für diesen Straßenabschnitt ein Halteverbot.
- Das Bestandsgebäude auf Flurstück 854/5 (Waldstraße 4b) befindet sich in über 50 m Entfernung zur öffentlichen Erschließungsstraße. Ein Anfahren der Feuerwehr über Flurstück 854/4 ist nicht möglich. Die Feuerwehr ist auf das Nachbargrundstück 857/1 als Zufahrt angewiesen. Für Löscharbeiten im Bereich von Flurstück 854/5 ist eine Bewegungsfläche erforderlich.
- Das Bestandsgebäude auf Flurstück 857 (Waldstraße 2d) befindet sich in über 50 m Entfernung zur öffentlichen Erschließungsstraße. Ein Anfahren der Feuerwehr über Flurstück 857 (Egmatinger Straße 44) ist nicht möglich. Die Grundstücke trennt ein Zaun. Die Feuerwehr ist auf das Nachbargrundstück 857/1 als Zufahrt angewiesen. Für Löscharbeiten im Bereich von Flurstück 857 (Waldstraße 2d) ist eine Bewegungsfläche erforderlich.
- Das Bestandsgebäude auf Flurstück 857/1 (Waldstraße 2c) befindet sich in ausreichender Nähe zur öffentlichen Erschließungsstraße. Die Waldstraße ist an dieser Stelle jedoch zu schmal für eine Bewegungsfläche. Für Löscharbeiten im Bereich von Flurstück 857/1 ist daher eine Bewegungsfläche auf dem Grundstück selbst erforderlich. Von dieser Bewegungsfläche aus können auch die Flurstücke 854/5 (Waldstraße 4b) und 857 (Waldstraße 2d) bedient werden.
- Ideal für den Einsatz der Feuerwehr wäre ein Verbindungsweg zwischen Egmatinger Straße und Waldstraße über die Flurstücke 857 und 857/1, welcher es ermöglicht, mit dem Einsatzfahrzeug vorwärts anzufahren und vorwärts abzufahren. Durch einen Abstand der Baufelder von 4 m zur Grundstücksgrenze, sollen günstige Voraussetzungen für die Realisierung eines solchen Weges geschaffen werden. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird hierdurch nicht wesentlich eingeschränkt.



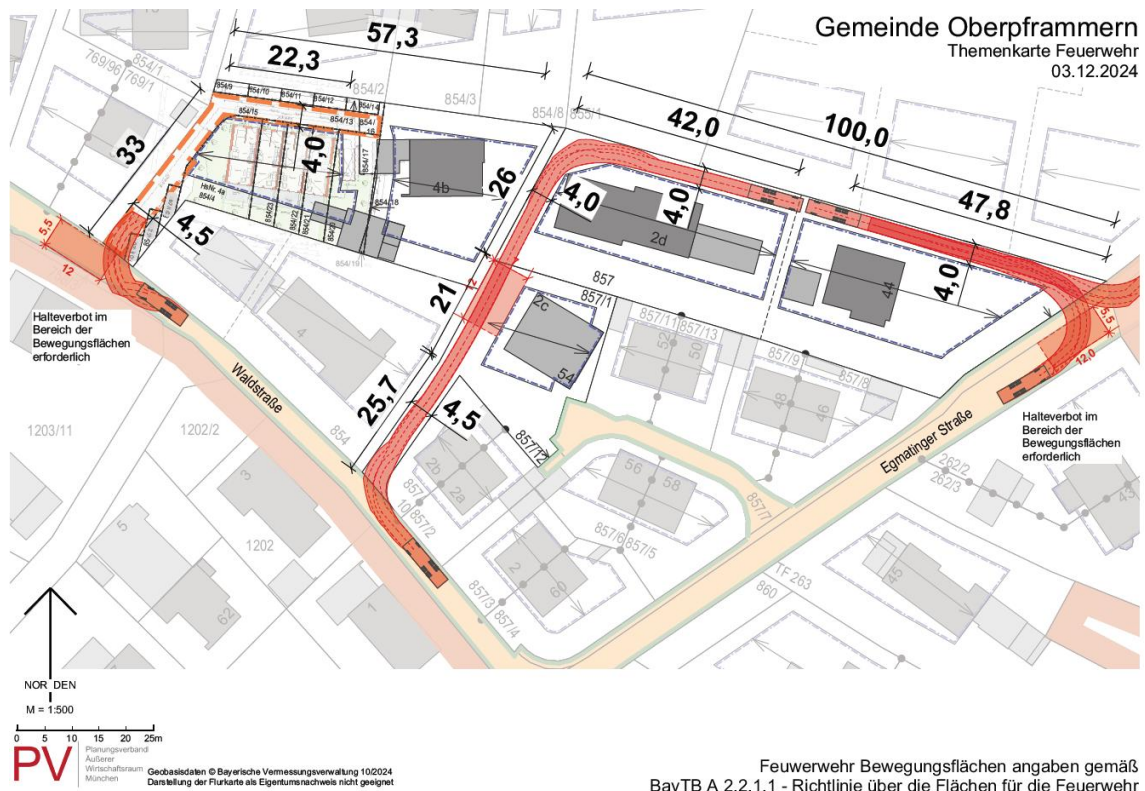


Abb. 7: Themenkarte Feuerwehr

DFK, Stand 10/2023, ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung

### 3.4 Grünbestände, Flora und Fauna

Beim Plangebiet handelt es sich um ein Wohngebiet mit eingewachsenen, intensiv genutzten Gärten. Entlang der Nordgrenze gibt es einen Teilabschnitt mit großen erhaltenswerten Laubbäumen. Die Baufelder enden an der Grenze zum Gehölzbestand.

Aufgrund der intensiven Freizeitnutzung und dem Mangel an seltenen oder hochwertigen Lebensraumstrukturen ist das Vorkommen seltener Arten unwahrscheinlich. Die Gärten im Plangebiet werden vermutlich lediglich von ubiquitären Arten als Lebensraum genutzt. Diese Einschätzung wird durch eine Bestandsaufnahme am 23.03.2023 gestützt. Als Sommerquartier für Spalten und Höhlen bewohnende Fledermäuse oder Bruthabitat von Vögeln sowie als Lebensraum von Totholzbewohnern werden die vorhandenen Gehölze aufgrund ihres relativ geringen Alters ausgeschlossen.

Es ist anzunehmen, dass die baulichen Erweiterungen im Plangebiet über einen längeren Zeitraum und zeitlich gestaffelt stattfinden werden, sodass Eingriffe in potentielle Lebensräume geschützter Arten vereinzelt und kleinflächig sein werden. Aufgrund der weiten Verbreitung dieser Arten und den verbleibenden Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang ist von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszugehen.

Die Tötung einzelner Artindividuen oder die Vernichtung von Gelegen ist jedoch vollständig auszuschließen. Vorsorglich sollten Gehölzrodungen daher lediglich außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden. Während der Brutzeit ist durch Fachkundige

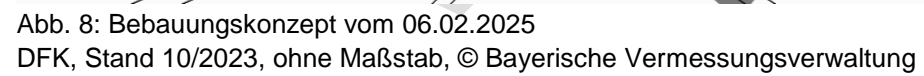


sicherzustellen, dass Artindividuen keinen Schaden nehmen. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.

#### **4. Städtebauliches Konzept**

Grundlage für die künftige Entwicklung des Plangebiets bildet das folgende Bauungskonzept mit Vorschlägen für die Nutzung bebauter und unbebauter Grundstücke im Plangebiet (siehe folgende Abbildung).







Ausgangspunkt für die weitere bauliche Entwicklung des Plangebietes sind zunächst das vorhandene Baurecht sowie die topografischen Gegebenheiten. Wie bereits unter Punkt 1 und 3.1 erläutert, weist v.a. der nördliche Teilbereich des Plangebietes eine problematische Hangneigung auf. In Anbetracht der Folgen des Klimawandels ist vermehrt mit Starkregenereignissen und – in der Folge – mit wild abfließendem Oberflächenwasser auf Hängen und in Geländemulden zu rechnen.

Gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (siehe folgende Abbildung) bestehen im südlichen Teil des Plangebietes bei Starkregen Fließwege mit mäßigem Abfluss (gelb), erhöhtem Abfluss (orange) und starkem Abfluss (rot). Im Südosten des Plangebietes besteht ein Aufstaubereich (violett) für Oberflächenwasser. Gemäß der Hinweiskarte stammt ein Großteil des wild abfließenden Niederschlagswassers von Ackerflächen nordwestlich des Plangebietes, und fließt von dort entlang der Waldstraße ab, bis es sich schließlich im Südosten des Plangebietes sammelt. Gespeist wird dieser Abfluss auch aus den Baugebieten Tal I und Tal II.

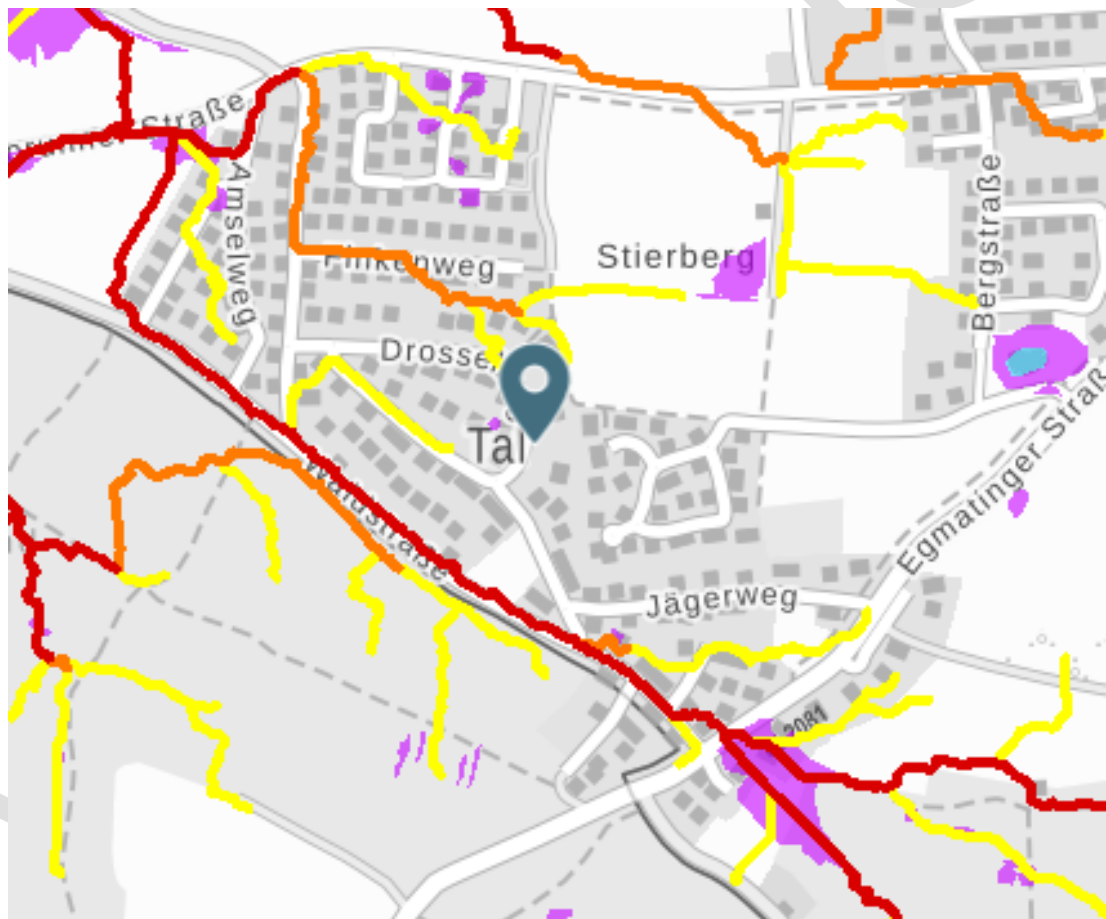


Abb. 9: Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 11/2024, ohne Maßstab, Quelle UmweltAtlas

Jeder Bauwerber ist verantwortlich für den Schutz seiner Gebäude und hat Sorge für den Schutz von Nachbargebäuden zu tragen. In Gebieten, deren bauliche Entwicklung sich nach § 34 BauGB vollzieht, fehlt es jedoch an gesamträumlichen Konzepten, welche günstige Bedingungen dafür schaffen, dieser Verantwortung grundstücksübergreifend und umfassend gerecht werden zu können. Eine künftige bauliche



Entwicklung des Gebietes hat daher unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechtes gemäß folgenden Grundsätzen zu erfolgen:

- **Bauen in die Höhe** statt in die Breite oder Tiefe -> Minimierung der Versiegelung und Sicherung von Flächen für die Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser
- **Versiegelung in Hangbereichen vermeiden/minimieren** und Bebauung auf bereits bebaute und straßennahe Bereiche konzentrieren, um
  - ... Freiflächen oberhalb von (Nachbar-)Gebäuden offen zu halten und günstige Voraussetzungen für die oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser und den Schutz von „Unterliegern“ zu schaffen
  - ... den Bedarf an grundstücksinterner Erschließung und Gesamtversiegelung zu minimieren
- **kein Bauen in zweiter Reihe** im Bereich problematischer Hanglagen und unterhalb problematischer Hanglagen
- **Abgrabungen lediglich in geringem Umfang**, um Abflussverhältnisse nicht zu Ungunsten Dritter zu beeinflussen

Günstige Voraussetzungen für einen schadlosen Abfluss von Niederschlagswasser können durch eine zielgerichtete Bebauung und Konzentration des Baurechtes auf bereits bebauten Flächen geschaffen werden. Hierdurch können aufwendige Erschließungsmaßnahmen auf bisher unbebauten Teilbereichen der Grundstücke vermieden werden.

Folgende Abbildung visualisiert die Geländeanalysen als ersten Ausgangspunkt für das Bebauungskonzept. Rot schraffiert sind Bereiche mit Geländeneigungen ab 6 %. Eine bauliche Erschließung rückwärtiger Grundstücksflächen in diesem Teilbereich ist äußerst problematisch und sehr aufwändig. Dunkelgrün markiert sind Flächen, in denen darüber hinaus keine Bebauung vorgesehen werden soll. Hierdurch ergibt sich ein Wechsel aus versiegelten Flächen und versickerungsfähigen Flächen. Soweit möglich, wird der ungebremste Abfluss von Niederschlagswasser von bebauter und versiegelter Fläche auf bebaute und versiegelte Fläche vermieden durch den Einschub von Grünflächen. Die Konzentration der Bebauung entlang der Erschließungsstraßen ist Voraussetzung für eine deutliche Begrenzung der Gesamtversiegelung.



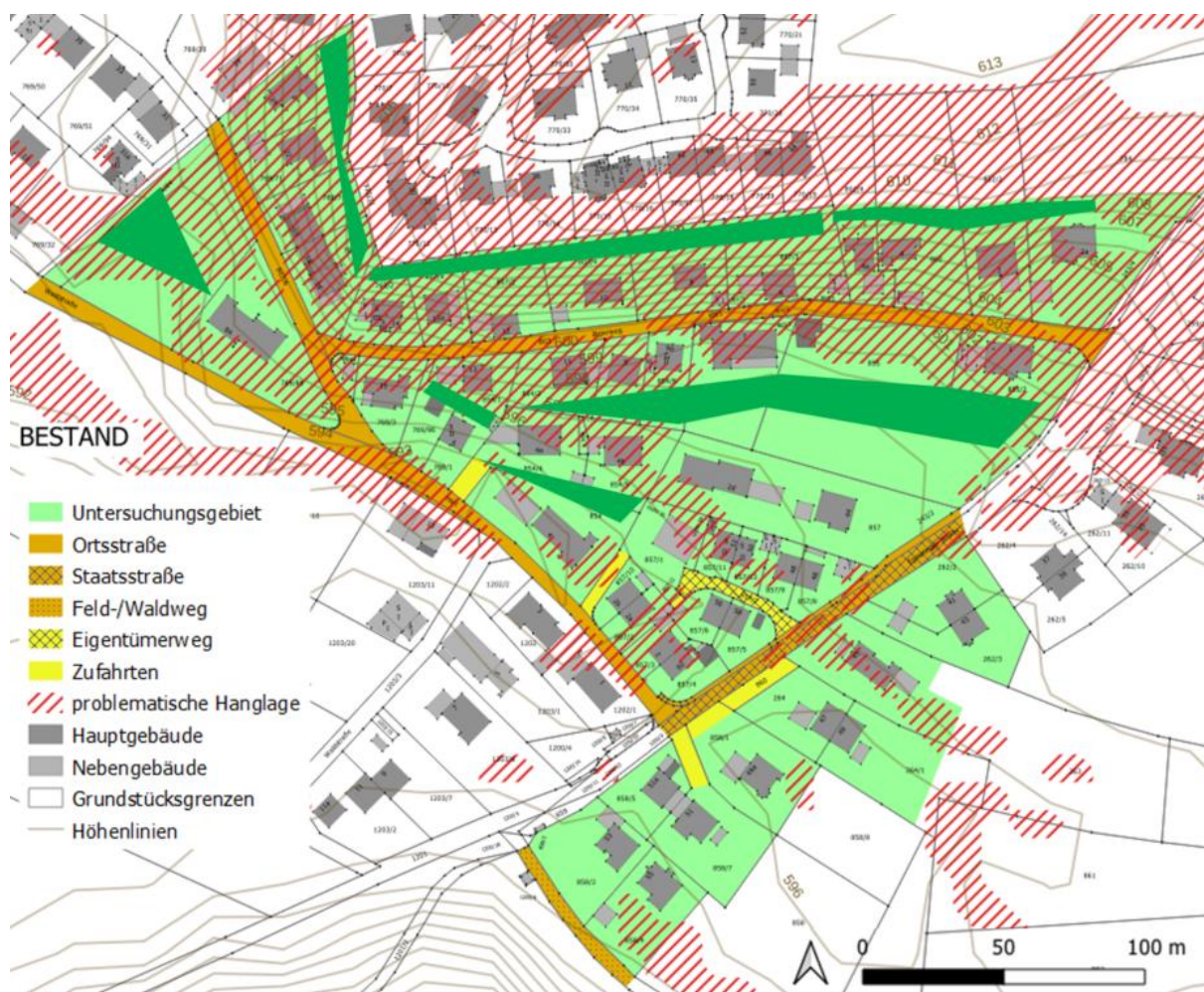


Abb. 10: Sicherung von versickerungsfähigen Freiflächen (grün)  
DFK, Stand 10/2019, ohne Maßstab, © Bay. Vermessungsverwaltung



Weiterer Ausgangspunkt für die bauliche Entwicklung des Plangebietes gemäß bestehendem Baurecht sind die vorhandene Bauweise, Nutzung und Dichte.

Folgende Abbildungen zeigen die Charakteristika des Plangebietes auf:



Abb. 11: Bauweise (und Nutzungen)

DFK, Stand 10/2019, ohne Maßstab, © Bay. Vermessungsverwaltung

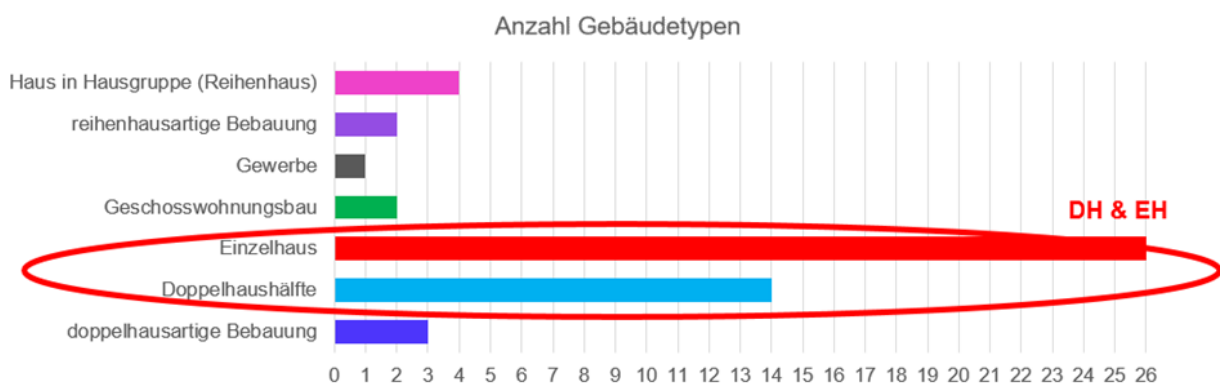


Abb. 12: zahlenmäßige Verteilung der bestehenden Gebäudetypen (und Nutzungen)



Erläuterung: Wohngebäude in Form von Einzelhäusern (Einfamilienhäusern) und Doppelhäusern sind prägend für das Plangebiet. Daneben treten Sonderformen auf, die aus bestimmten Gründen nicht als Ausgangspunkt für die weitere Entwicklung des Baugebietes herangezogen werden können.

städtebauliche Ausreißer:

- drei doppelhausartige Gebäude (große zusammengebaute Einzelhäuser / große Einzelhäuser mit separaten Eingängen auf ungeteilten Grundstücken)
- ein reihenhausartiges Gebäude (große zusammengebaute Doppel- und Einzelhäuser auf ungeteilten Grundstücken)
- eine Hausgruppe (vier Reihenhäuser auf Kleinstgrundstücken)
- zwei Geschosswohnungsbauten (große Baukörper mit mehreren Wohnungen auf einer Etage)

Begründung: Ausgangslage sind große ungeteilte Grundstücke. Eine derartige Bebauung ließe sich nur auf besonders breiten Grundstücken oder durch Zusammenlegen kleiner Nachbargrundstücke realisieren. Das Gebiet würde sich sehr heterogen entwickeln. Um den Gebietscharakter mit seiner überwiegend kleinteiligen Bebauung zu erhalten, strebt die Gemeinde jedoch eine dichtere Bebauung mit kleineren Baukörpern und eine Teilung breiter Grundstücke an.

Weiterer Ausgangspunkt für die bauliche Entwicklung des Plangebietes sind daher der nachverdichtete Bestand mit großen Einzelhäusern (Einfamilienhäusern) und geteilten Grundstücken mit Doppelhaushälften.

städtebauliche Vorbilder/Muster (siehe folgende Diagramme):

- Baugrundstücken 802/2 (Jägerweg 2)
- Baugrundstück 857 (Egmatinger Straße 44)
- Baugrundstücke 264 und 264/1 (Egmatinger Straße 47 und 49)

Doppelhäuser sollen jedoch nicht zwingend vorgeschrieben werden. Auch eine entsprechende Bebauung mit Einzelhäusern soll zulässig sein. Bestehende bzw. genehmigte Bauweisen, wie z.B. die Hausgruppe auf Flurstück 854/4 (gemäß Baugenehmigung vom 19.07.2022), sollen im Bestand gesichert werden.

Folgende Abbildungen visualisieren die städtebaulichen und baurechtlichen Analysen als Ausgangspunkt für die weitere bauliche Entwicklung. Sie zeigen auf, welche Bestandsgebäude (Einzelhäuser, Doppelhäuser) hierfür maßgeblich sind, maßgeblich in dem Sinne, dass größere Baukörper nicht prägend sind und zu Veränderungen des Gebietscharakters führen würden, und daher nicht einer kleinteiligen Grundstücksstruktur und Nachverdichtung mit Teilung von Grundstücken und ergänzender Bebauung vorzuziehen sind.



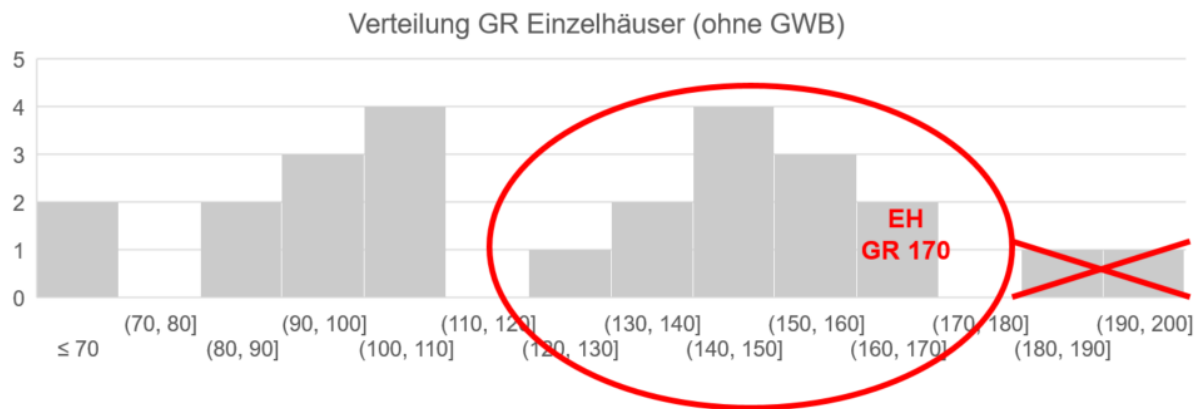


Abb. 13: zahlenmäßige Verteilung der Grundflächen von Einzelhäusern (ohne Geschosswohnungsbau)

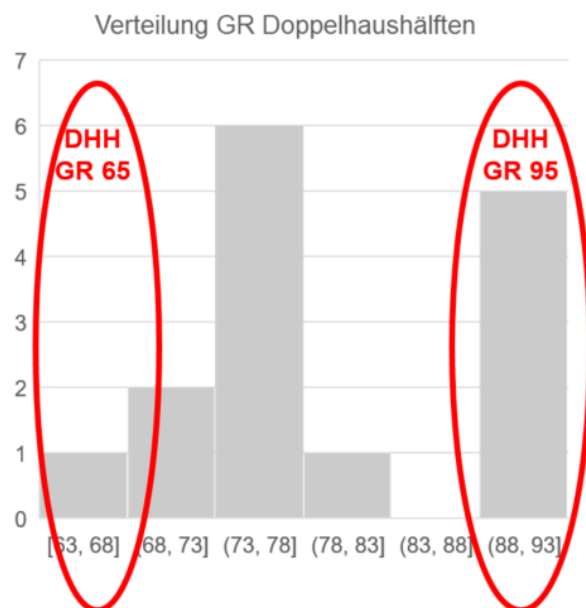


Abb. 14: zahlenmäßige Verteilung der Grundflächen von Doppelhaushälften

Erläuterung: Vorausgehende Abbildungen zeigen die Anzahl der Einzelhäuser (ohne Geschosswohnungsbau) und die Anzahl der Doppelhäuser, jeweils unterschieden nach ihrer Grundfläche. Als maßgeblich für die weitere Entwicklung stellten sich für ungeteilte Grundstücke Einzelhäuser mit einer Grundfläche von 170 qm heraus, für geteilte Grundstücke Doppelhaushälften mit einer Grundfläche von 95 qm. Im unteren Feld liegen Doppelhaushälften mit einer Grundfläche von 65 qm.

Aus den maßgeblichen Gebäuden wurden Muster für die Bebauung von Grundstücken entwickelt (siehe folgende Abbildung). Die Anwendung der Muster und deren Umsetzung in zeichnerische und textliche Festsetzungen bilden den Rahmen für eine bauliche Entwicklung des Gebietes, die sich ohne starre Vorgaben im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde und unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechtes vollziehen kann.



Im Zusammenspiel mit den entwickelten Musterbebauungen für Grundstücke unterschiedlicher Größe beantwortet die Analyse folgende Fragen:

- Welche Grundstücke bieten Potenzial für eine Bebauung mit Einzelhäusern bis zu einer Grundfläche von 170 qm oder mit Doppelhäusern einer Grundfläche von mindestens 130 qm?
- Welche Grundstücke bieten Potenzial für eine Bebauung mit Einzelhäusern bis zu einer Grundfläche von 170 qm oder mit Doppelhäusern bis zu einer Grundfläche von 190 qm, wobei letztere auch als Einzelhaus zulässig sind?
- Gibt es Grundstücke, die über ein Potenzial für eine noch dichtere Bebauung verfügen? Dieses Potenzial kann durch eine Kombination verschiedener Muster ausgeschöpft werden.

Die bereits verdichtete Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern bildet somit in Abhängigkeit von der Grundstücksbreite Muster der künftigen Bebauung des Gebietes (siehe folgende Abbildung). Da die einzuhaltenden Abstandsflächen bzw. eine Orientierung an den städtebaulichen Vorbildern (nicht städtebaulichen Ausreißern) die Zuordnung einer Musterbebauung zu einem Grundstück bestimmen, sollte die Einhaltung bestehenden Baurechtes gewährleistet sein.

Mit der Überplanung wird in Bestand eingegriffen, der bisher ohne tiefere Regelungen gemäß den öffentlichen Baugesetzen gewachsen ist. Aufgrund dessen und aufgrund des stark bewegten Geländes in diesem Bereich kann es durch die Planung auf einzelnen Grundstücken zu einer wenn auch i.d.R geringfügigen Minderung des Baurechts kommen. Durch den Bebauungsplan soll zwar die Nachverdichtung geordnet geregelt und nicht verhindert werden. Im Bereich mit Bestandsbebauung muss aber sowohl die Änderung am Bestand als auch Abbruch und Neubau beachtet werden. Deshalb kann es in Einzelfällen trotzdem dazu führen, dass negativ ins Baurecht eingegriffen wird. Dieser Eingriff wäre von der Gemeinde ggfs. und unter Berücksichtigung weiterer Voraussetzungen auszugleichen.

In Fällen, in welchen die schmale Seite eines trapezförmigen Grundstückes entlang der Erschließungsstraße liegt oder ein Grundstück schräg zur Erschließungsstraße liegt, ist eine bessere bauliche Ausnutzung eines Grundstückes möglich, indem von den städtebaulichen Zielen, die Bebauung möglichst nah entlang der Erschließungsstraße zu situieren oder die Baukörper parallel zur Erschließungsstraße auszurichten, abgewichen wird.

- Flurstück 769/72 (Jägerweg 24) -> Es wird jedoch ohnehin die bestehende GR 150 festgesetzt
- Flurstück 854/1 (Jägerweg 13) -> Aufgrund der einzuhaltenden Abstandsflächen und der topografischen Gegebenheiten ist eine dichtere Bebauung kaum realisierbar
- Flurstück 854/2 (Jägerweg 11) -> Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist die festgesetzte GR 180 kaum realisierbar



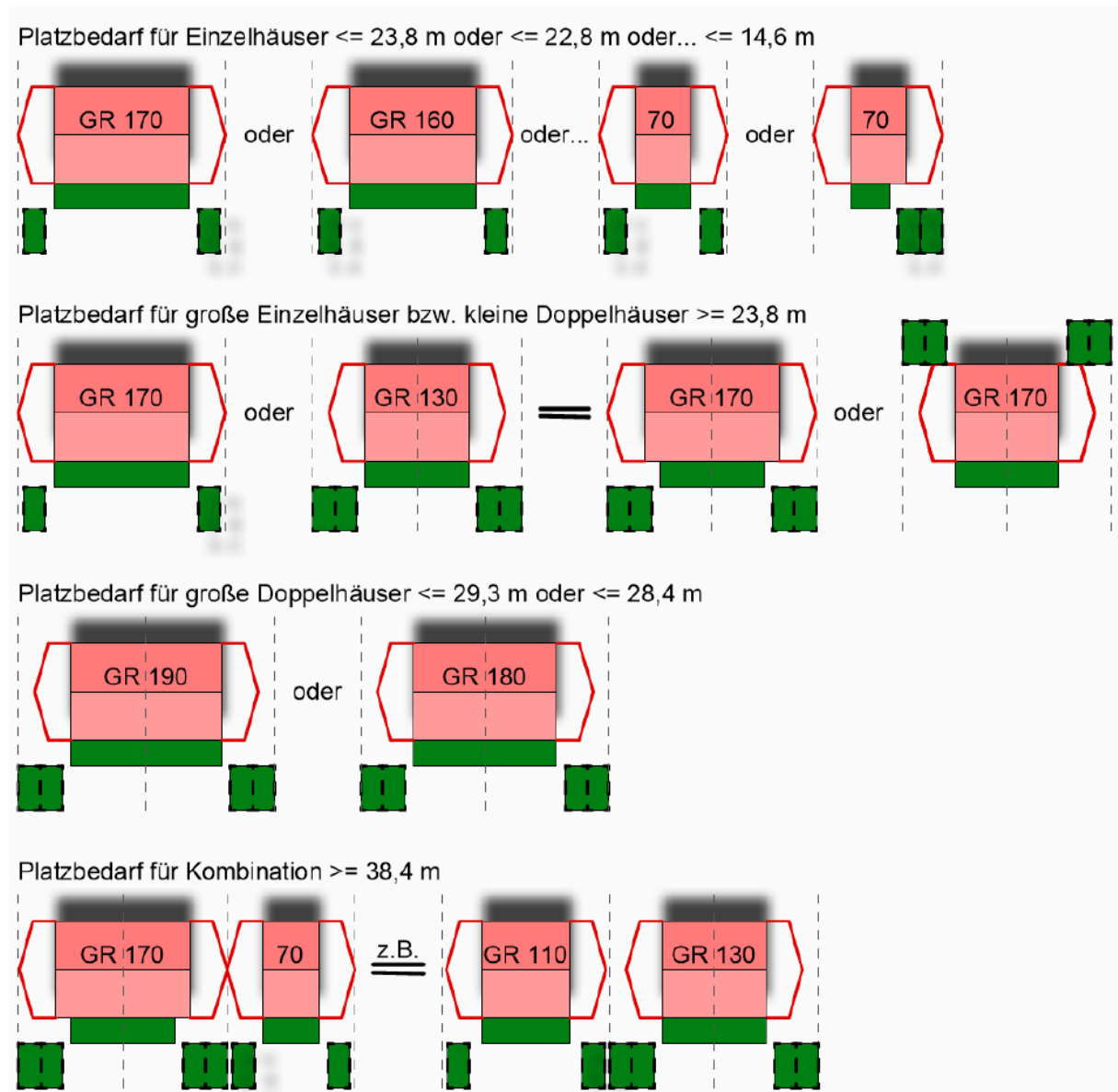


Abb. 15: Muster für die Bebauung von Grundstücken unterschiedlicher Breite

## ergänzende Erläuterungen:

- Die Grundstücksbreite bemisst sich entlang von privaten oder öffentlichen Erschließungsstraßen/ -wegen anhand der kürzesten Verbindung der äußersten Punkte des Grundstückes auf Seiten der Erschließung
- Für die Muster wurde eine Gebäudetiefe von 11 m gewählt. Gebäudetiefen von 10 m bieten bessere Voraussetzungen für die Belichtung des Innenraums, repräsentieren jedoch den verdichteten Gebäudebestand im Gebiet weniger gut und erfordern bei gleicher GR breitere Grundstücke
- Die Abstandsflächen bemessen sich nach einer Gebäudehöhe von 6,5 m und einer Dachneigung von 35° und repräsentieren den verdichteten Bestand im Gebiet (4,16 m). Unabhängig von der Neigung des Baugrundstückes werden alle Grundstücke gleichbehandelt.



- Die Grundstücksbreite bemisst sich im Fall der Einzelhäuser nach der Gebäudebreite (GR/11) zuzüglich der erforderlichen Abstandsflächen
- Die Grundstücksbreite bemisst sich im Fall der kleinen Doppelhäuser (GR 130) nach der Gebäudebreite (GR/11) zuzüglich der Breite für vier Stellplätze (10 m) und zwei Zuwegungen (2 m)
- Da die Grundstücksbreiten großer Einzelhäuser und kleiner Doppelhäuser nahezu identisch sind, wird zwischen beiden nicht unterschieden
- Die Grundstücksbreite bemisst sich im Fall der großen Doppelhäuser (GR 190) nach der Gebäudebreite (GR/11) zuzüglich der Breite für vier Stellplätze (10 m) und zwei Zuwegungen (2 m)
- Die Zahl der Stellplätze und deren Situierung neben den Gebäuden sind charakteristisch für das Bestandsgebiet. Im Bebauungsmuster werden statt Garagen jedoch stets flächensparende offene Stellplätze und eine Situierung im Bereich der Abstandsflächen zugrunde gelegt.

Abweichend vom Bebauungskonzept erfolgten folgende Regelungen im Bebauungsplan:

- Die Ausrichtung des Firstes erfolgt gemäß Bebauungskonzept traufseitig zur Straße bzw. parallel zum Hang. Im Bebauungsplan kann davon abgewichen werden, wenn im Bestand bereits eine abweichende Ausrichtung vorliegt.

## 5. Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt keine Regelung der Art der baulichen Nutzung. Die Beurteilung der zulässigen Nutzungen unterliegt daher dem § 34 BauGB. Gemäß Bestand handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet.

#### 5.1.1 Wohneinheiten

Die Gemeinde erprobte mehrere Varianten für die Bestimmung der Zahl der Wohneinheiten. Als zielführend erwies sich Variante 3 mit Stand vom 19.03.2024, welche hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten abstellt auf den verdichteten Bestand mit großen Einzelhäusern (Einfamilienhäusern) und Doppelhaushälften. Durch die Orientierung an charakteristischen Bereichen des Gebietes mit dichter Bebauung ergibt sich folgendes Maß für die Zahl der Wohneinheiten: eine Wohneinheit pro 320 qm (etwa 2,3 pro Wohngebäude). Im Baugebiet ergibt sich damit eine Steigerung der Zahl an Wohneinheiten von ca. 77 auf ca. 137.

Variante 3 zeichnet sich aus durch eine gute Übereinstimmung mit dem Bebauungskonzept der Variante 2c. Die rechnerisch ermittelte Zahl der Wohneinheiten ist gut vereinbar mit der grafisch ermittelten Zahl an Wohngebäuden. Auf jedes Wohngebäude kommt mindestens eine Wohneinheit.

Lediglich in folgenden Bereichen unterschreitet die rechnerisch ermittelte Zahl an Wohneinheiten die genehmigte Zahl an Wohneinheiten (siehe folgende Abbildung):



- auf untypischen Grundstücken mit Geschosswohnungsbauten (769/88 und 855/1)
- im Bereich zusammengebauter Wohngebäude ohne Grundstücksteilung (769)
- teilweise im Bereich ganzheitlich entwickelter Großgrundstücke (857/2, 857/3, 857/6, 857/9, 857/10, 857/11 und 857/13) oder im Bereich übermäßig verdichteter Grundstücke (854/4, 854/9, 854/10, 854/11, 854/12, 854/13, 854/15, 854/18, 854/20, 854/21, 854/22, 854/23, 854/24, 854/25 und 854/26)



Abb. 16: Bereiche mit abweichender Dichte an Wohneinheiten

Abweichend von der Dichte an Wohneinheiten gemäß den charakteristischen Bereichen des Gebietes, werden daher den jeweiligen bereits verdichteten Teilbereichen eigene flächenbezogene Zahlen an Wohneinheiten zugewiesen:

- Grundstücke mit Geschosswohnungsbauten (GWB): eine Wohneinheit pro 220 qm
- ungeteilte Grundstücke mit reihenhausartiger Bebauung (RHA): eine WE pro 270 qm
- planvoll geteiltes Grundstück mit Doppelhäusern (DH): eine Wohneinheit pro 230 qm



- übermäßig verdichtetes Grundstück mit Reihenhaushaus (RH): eine WE pro Wohnhaus (entspricht einer Wohneinheit pro 230 qm bezogen auf das mittlerweile geteilte Grundstück 854/4 gemäß Baugenehmigung vom 19.07.2022. D.h. für den Ausschnitt des Geltungsbereiches umfassend die Flurstücke 854/4, 854/9, 854/10, 854/11, 854/12, 854/13 (TF), 854/15 (TF), 854/20 (TF), 854/21, 854/22, 854/23, 854/24, 854/25 und 854/26 (= Flurstück 854/4 gemäß Baugenehmigung vom 19.07.2022) ist 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Grundfläche

Die Grundfläche leitet sich ab aus dem Bebauungskonzept (siehe Punkt 4), welches städtebauliche Ziele der Gemeinde und das vorhandene Baurecht berücksichtigt. Unabhängig von der ermittelten Bebaubarkeit eines Grundstückes nach städtebaulichen Gesichtspunkten werden genehmigte Grundflächen nicht unterschritten.

### 5.2.2 *Überschreitung der Grundfläche durch Terrassen, Vordächer, Balkone und Außentrep- pen*

Auf Basis einer Auswertung von Bauakten, bzw. im Falle fehlender Bauakten auf Basis von Luftbildinterpretation und einer Begehung des Plangebietes am 23.03.2023, wurden die Grundflächen von Terrassen, Vordächern, Balkonen und Außentritten ermittelt. Dabei ergab sich, dass diese Flächen teils einen erheblichen Anteil an der Grundfläche ausmachen. Die künftige Bebauung sollte ein solches Verhältnis nicht widerspiegeln, sondern sich bei der Festsetzung der Überschreitungsmöglichkeiten an vergleichbaren Baugebieten im Ortsteil Tal orientieren. Für die Berechnung der Überschreitungsmöglichkeiten wurden Grundflächen von Terrassen, Vordächern, Balkonen und Außentritten daher nur soweit berücksichtigt, wie sie zusammen mit der Grundfläche der Bestandsgebäude die zulässige Grundfläche von Hauptgebäuden gemäß gegenständlicher Planung übertreffen.

Die Grundfläche des geplanten Hauptgebäudes abzüglich der Summe aus der Grundfläche des bestehenden Hauptgebäudes und der Terrassen, Vordächer, Balkone und Außentritten ergibt die Fläche, welche durch eine Überschreitung der Grundfläche der Hauptgebäude gemäß gegenständlicher Planung abzudecken ist (siehe folgende Abbildung). Hierdurch kann sichergestellt werden, dass es durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu keiner Reduzierung der gesamten Grundfläche im Vergleich zum Bestand kommt:



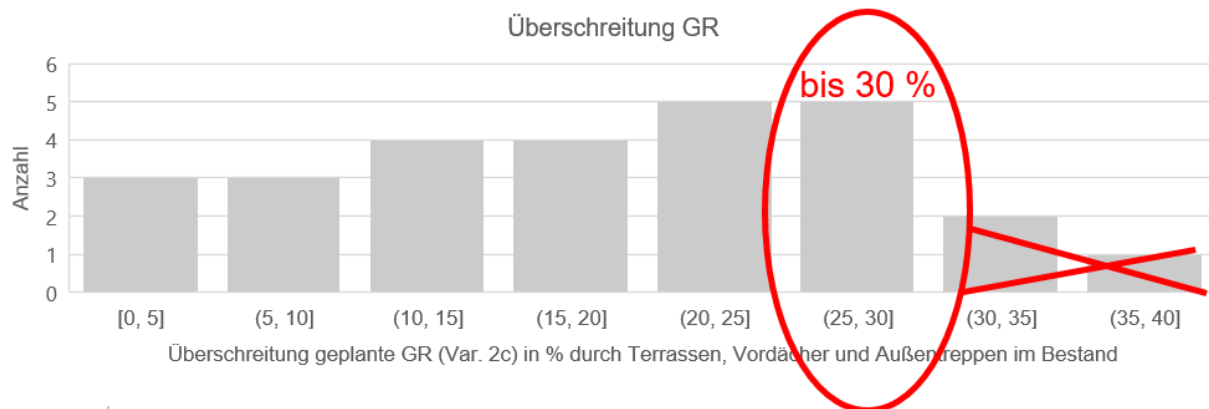


Abb. 17: prozentuale Überschreitung der Grundfläche durch Terrassen, Balkone, Vordächer und Außentreppen

Erläuterung: Auf Basis der Auswertung wurde eine mögliche Überschreitung der Grundfläche von 30 % geregelt. Diese wird lediglich in wenigen Fällen gemäß Bestand überschritten. Hierfür erfolgen im Bebauungsplan jeweils gesonderte Festlegungen.

### 5.2.3 Überschreitung der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen

Auf Basis einer Auswertung von Luftbildern und einer Begehung des Plangebietes am 23.03.2023 wurde der Versiegelungsgrad der Grundstücke ermittelt (siehe folgende Abbildung). Nur wenige Bauakten verfügen über Freiflächengestaltungspläne. Gemäß diesen liegt die überbaute Grundstücksfläche zwischen 30 % bis 50 %.

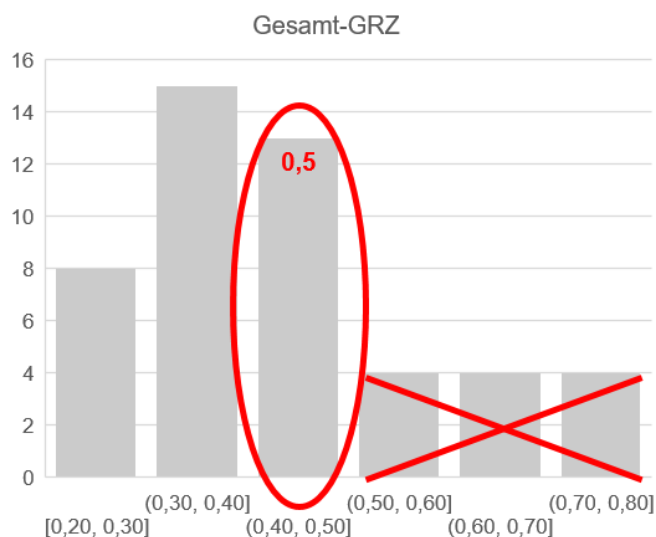


Abb. 18: Anteil der versiegelten Flächen an Baugrundstücken

Erläuterung: Eine deutliche Mehrheit der Grundstücke weist einen Versiegelungsgrad von 50 % und weniger auf. Als Obergrenze für den Anteil versiegelter Fläche pro Baugrundstück werden daher 50 % festgelegt. Abweichend hiervon werden für Grundstücke mit Flächen, welche der Erschließung von Hinterliegergrundstücken dienen bzw. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind (siehe Punkt 3.3), aufgrund der erforderlichen Bereitstellung dieser Flächen eine höhere Gesamt-GRZ von



0,8 festgesetzt. Gleiches gilt für Reihenhausesmittelhäuser, wo aufgrund des sparsamen Flächenverbrauchs und der vergleichsweise geringen Grundstücksgröße der Anteil an Flächen für die interne Erschließung des Baugrundstückes höher liegt. Für alle Baugrundstücke, die derzeit einen höheren Versiegelungsgrad als 50 % bzw. 70 % aufweisen, gilt der Bestandsschutz. Allerdings ist bei einem Neubau die neue Gesamt-GRZ einzuhalten. Hierdurch kann den Zielen der Anpassung an den Klimawandel Rechnung getragen und Vorsorge gegenüber Starkregenereignissen getroffen werden. Die Einhaltung einer Gesamt-Grundflächenzahl von i.d.R. 0,5 ist aufgrund der Konzentration der Baukörper entlang der Erschließungsstraßen möglich.

#### 5.2.4 Wandhöhe

Auf Basis einer Auswertung von Bauakten, bzw. im Falle fehlender Bauakten auf Basis der LoD2-Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung, wurden die Wandhöhen der Hauptgebäude ermittelt (siehe folgende Abbildung).

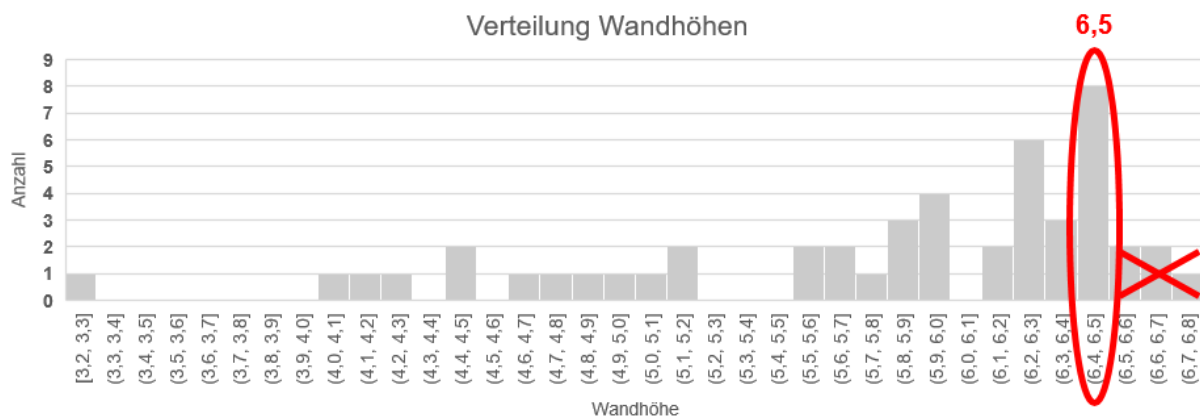


Abb. 19: zahlenmäßige Verteilung der Wandhöhen

Erläuterung: Die meisten Gebäude im Plangebiet weisen eine Wandhöhe von 6,5 m auf. Einzelne Gebäude weisen eine höhere Wandhöhe auf. Für diese Grundstücke werden entsprechend dem Bestand abweichende Regelungen getroffen.

#### 5.2.5 Geländeänderungen

Die Beschränkungen von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die Begrenzung der Höhe von Stützmauern zielen darauf ab, den natürlichen Verlauf des Geländes möglichst zu erhalten und in topografisch schwierigem Gelände Möglichkeiten zu eröffnen, Plangebäude schonend in den Hang einzubinden oder auf Kuppen möglichst wenig herausragen zu lassen. Da im Plangebiet unterschiedliche Geländeneigungen vorhanden sind (siehe Punkt 3.1), werden unterschiedliche Gebiete mit jeweils eigenen Höhen von Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern definiert.

### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um den Gebietscharakter mit seiner überwiegend kleinteiligen Bebauung und kleinteiligen Grundstückseinteilung zu erhalten, strebt die Gemeinde statt einer Verdichtung mit großen Baukörpern eine dichtere Bebauung mit kleineren Baukörpern und eine Teilung breiter Grundstücke an. Im Einklang mit diesem Ziel stehen eine Bebauung mit Einzelhäusern (Einfamilienhäusern) und Doppelhäusern.



Aus diesen Gründen werden nur baukörperbezogene Bauräume vorgesehen. Eine Addition von zulässigen Grundflächen ist somit nicht möglich. Zwischen benachbarten Baugrundstücken werden Baugrenzen daher mit einem Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Geringere Abstände von Baufeldern zwischen benachbarten Grundstücken werden nur dort geregelt, wo Bestandsgebäude den Mindestabstand unterschreiten. Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO von 0,4 H und mindestens 3 m). Lediglich im Bereich der Grundstücke 802/4 und 802 wird zum Schutz der Bestandsbebauung eine grundstücksübergreifende Baugrenze festgesetzt. Ergänzend ist auf diesen beiden Grundstücken eine abweichende Bauweise zulässig. Durch die Möglichkeit, an die Grundstücksgrenze zu bauen, wird die Bebaubarkeit beider Grundstücke deutlich verbessert.

Darüber hinaus wurden, ebenfalls unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes, bei der Festlegung der Baugrenzen folgende Regeln angewendet (siehe folgende Abbildung):

- 5 m Abstand zur Erschließungsstraße/ Staatsstraße, nicht zu Eigentümerwegen und Zufahrten -> im Zusammenspiel mit der Stellplatzsatzung Sicherung von Stauraum vor Garagen und Raum für offene Stellplätze entlang von öffentlichen Straßen (pink markiert)
- 20 m Abstand zur Staatsstraße (Anbauverbotszone) (gelb markiert)
- Freihaltung von problematischen Hangbereichen, Konzentration von Bebauung und Offenhalten von versickerungsfähigen Freiflächen oberhalb von Nachbargebäuden unter Orientierung an Bestandsbebauung, kein Bauen in zweiter Reihe im Bereich problematischer Hanglagen und unterhalb problematischer Hanglagen -> günstige Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser am Hang und unterhalb des Hanges (dunkelgrün markiert)
- keine Bauräume im Außenbereich -> Bebauungsplan der Innenentwicklung (blau markiert)
- Sicherung der Südgärten von mindestens 7 m Tiefe außerhalb der Hangbereiche -> hohe Wohnqualität (rot markiert)
- Gliederung besonders breiter Grundstücke mittels Baufelder -> Sicherung der kleinteiligen Grundstücks- und Bebauungsstruktur, Vermeidung der Addition von Grundflächen (orange markiert)
- Freihalten von Bewegungsflächen für Feuerwehr und Sicherung günstiger Verhältnisse für den Feuerwehreinsatz (siehe Punkt 3.3)





Abb. 20: Bebauungskonzept vom 06.02.2025: Baugrenzen  
DFK, Stand 10/2023, ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung

#### 5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Durch Einhalten der Stellplatzsatzung gemäß Punkt 2.2 soll vermieden werden, dass parkende Autos die schmalen Erschließungsstraßen zusätzlich verengen und das Befahren mit Müllauto und Schneepflug einschränken.

Der Bebauungsplan setzt keine Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze fest, da durch das Bebauungskonzept (siehe Punkt 4) günstige Voraussetzungen für die interne Erschließung der Grundstücke geschaffen werden. Hinsichtlich der Situierung von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde maßgebend (siehe Punkt 2.2 „Stellplatzsatzung“).

Allgemein zulässig im Plangebiet sind Tiefgaragen, da sie dazu beitragen, die oberirdische Zahl an Stellplätzen zu verringern und mehr Raum für grüne Vorgärten zu ermöglichen. Verpflichtend sind Tiefgaragen ab einer Zahl von acht Stellplätzen. Dies betrifft alle Baugrundstücke mit vier oder mehr Wohneinheiten. Bezüglich der Verpflichtung zur Errichtung von Tiefgaragen hat der Gemeinderat eine Abwägung zwischen den Kosten und dem Nutzen von Tiefgaragen vorgenommen. Die verpflichtende Tiefgarage ab sechs Stellplätzen wurde aus Gründen der Wirtschaftlichkeit verworfen. Dies führt im Gegenzug oberirdisch zu einem höheren Anteil der versiegelten Fläche durch Stellplätze.



Duplex- bzw. Mehrfachparksysteme sind unzulässig, da derartige Parksyste me erfahrungsgemäß schlechter angenommen werden als herkömmliche Parkflächen und damit die Gefahr steigt, dass die Fahrzeuge häufiger im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden. Zudem zieht die Bedienung derartiger Parksyste me den Ein- und Ausparkvorgang unnötig in die Länge. In Stoßzeiten ist ein Rückstau von Autos im Bereich von Ein- und Ausfahrten anzunehmen. Zudem entsteht zusätzliche Unruhe (Laufenlassen des Motors; zusätzliches Anlassen des Motors, Türemschlagen, Mechanik etc.). Außerdem können viele Autotypen (etwa SUVs) in den gängigen Parksyste men nicht untergebracht werden.

## 5.5 Bauliche Gestaltung

Hinsichtlich der Gestaltung von Dächern, Garagen, Carports und Werbeanlagen sind die Vorgaben der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung maßgeblich (siehe Punkt 2.1 „Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung“).

Abweichend von der Gestaltungssatzung werden im Plangebiet Walmdächer nicht allgemein zugelassen, da diese untypisch für das Gebiet sind und nur an wenigen Stellen vorkommen. Wo Walmdächer bereits bestehen und auf Baugrundstücken, auf denen sich eine bestehende Grundfläche unter Berücksichtigung des Bebauungskonzeptes und der städtebaulichen Ziele schwer umsetzen lässt, und andere Möglichkeiten, wie z.B. Grenzbebauung, das Problem nicht lösen, sollen sie jedoch neben Satteldächern zugelassen werden, um den erforderlichen Bedarf an Abstandsflächen zu minimieren und ein Bauen gemäß den Zielen „Bauen in die Höhe statt in die Breite“ und „Nachverdichtung mit kleinteiliger Bebauung“ zu vereinfachen.

Die Festsetzung der Dachneigung basiert auf einer Auswertung der Bauakten. Demgemäß variieren die Dachneigungen im Plangebiet zwischen 18 und 33 Grad. Im bereits verdichteten Teilbereich mit Doppelhäusern liegen die Dachneigungen bei 35 Grad.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft im Baugebiet zu sichern, sind lediglich Dachneigungen zwischen 25° und 33° zulässig bzw. bis 35° Grad, falls bereits vorhanden. Hintergrund für die Vorgabe ist eine Orientierung am älteren (traditionellen) Gebäudebestand.

Darüber hinaus sind abweichend von der Baugestaltungssatzung Dachaufbauten auch schon ab einer Dachneigung von 27° statt 30° zulässig, da entsprechende Vorbilder im Ortskern von Oberpfarrmern vorhanden sind.

Die Ausrichtung des Firstes erfolgt traufseitig zur Straße bzw. parallel zum Hang, außer im Bestand liegt eine abweichende Ausrichtung vor.

Abweichend von der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung ist die Begrünung von Garagen allgemein zulässig. Dies gilt auch für Grenzgaragen.

## 5.6 Verkehr und Erschließung, Regenwasserbewirtschaftung

### 5.6.1 Verkehrserschließung

Der gegenständliche Bebauungsplan schränkt die Möglichkeit der Grundstücksteilungen durch die Lage der Baufelder entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen ein.



Auf diese Weise werden Grundstücksteilungen entlang von Erschließungsstraßen begünstigt und private Erschließungswege zur Anfahrt von Wohngebäuden in zweiter Reihe vermieden.

Das Plangebiet ist mit dem **ÖPNV** über zwei Buslinien während der Woche und auch an den Wochenenden und in den Abendstunden erreichbar. Allerdings sind Anwohner auch auf die Nutzung von PKWs angewiesen, weshalb der Bebauungsplan einen entsprechend hohen Stellplatzschlüssel regelt.

#### 5.6.2 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Das Gelände fällt von Nord nach Süd um mehrere Meter ab. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist mit dem Vorkommen von Hang- und Schichtwasser zu rechnen. In den Untergrund eindringende Gebäudeteile sind daher wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Infolge von Starkregenereignissen kann es zu wild abfließendem Oberflächenwasser kommen. Öffnungen an Gebäuden sind daher bauseits vor Niederschlagswasser zu sichern.

Folgende Regelungen werden im gegenständlichen Bebauungsplan aufgrund der Schwierigkeiten der Regenwasserbewirtschaftung getroffen:

- Das Baukonzept stellt eine räumliche Abfolge von versiegelten Flächen und Freiflächen sicher. Hierin liegt ein Vorteil gegenüber einer unregelmäßigen Nachverdichtung gemäß § 34 BauGB.
- Durch die Planung werden der Versiegelungsgrad im Plangebiet begrenzt und große zusammenhängende Gartenflächen von Bebauung freigehalten.
- Durch die Regelung von maximal zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen bleibt das natürliche Gelände weitgehend erhalten, sodass nicht von gravierenden Veränderungen des Abflussgeschehens auszugehen ist.
- Die Grundstücke verfügen teilweise über einen Sickerschacht von früheren Kleinkläranlagen, der das Oberflächenwasser aufnimmt.
- Je vollendeter 50 qm Baugrundstück ist eine Zisterne von mindestens 0,3 m³ Fassungsvermögen zu errichten. (Dabei sind die Niederschlagswerte, die Dach-eigenschaften und die Belegungsichte berücksichtigt).

### 5.7 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Einfriedungen**

#### 5.7.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Die grünordnerischen Festsetzungen gewährleisten eine Durchgrünung des künftig dichter bebauten Plangebietes. Hierdurch werden angenehme Wohnverhältnisse und ein günstigeres Mikroklima gewährleistet.

#### 5.7.2 *Naturschutzfachliche Eingriffsregelung*

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind, UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden oder das Abstandsgebot gemäß § 50 Satz 1 BImSchG betreffend Störfallbetriebe verletzt wird. Die Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage



2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Somit erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Pflanzgebote
- Maßvolle Nachverdichtung, die sich am bestehenden Baurecht orientiert, Bauen in die Höhe statt in die Fläche, hierdurch Verringerung des Versiegelungsgrades
- Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen auf das erforderliche Mindestmaß
- Überdeckung von Tiefgaragen mit Boden
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für offene Stellplätze und Zufahrten

### 5.7.3 Einfriedungen

Einfriedungen werden in ihrer Höhe beschränkt, um straßenseitig ein offenes und grünes Erscheinungsbild mit Vorgärten zu gewährleisten. Auch zwischen den Grundstücken ist eine Höhenbegrenzung und einheitliche Gestaltung erforderlich, da aufgrund der topografischen Gegebenheiten Gärten in Hanglage gut einsehbar sind. Massive, undurchlässige Einfriedungen sollen vermieden werden, da sie zu einer optischen Trennung zusammenhängender Gartenflächen führen. Um Eingriffe in den Boden zu minimieren, ist die Anlage von Sockeln unzulässig. Dagegen soll eine Durchgängigkeit der Gartenflächen für Kleinsäuger, wie den Igel, gewährleistet werden durch einen Abstand der Einfriedungen vom Boden.

## 5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.



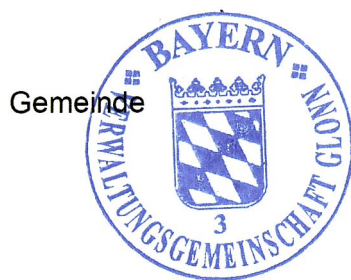
Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<p>Hitzebelastung</p> <p>(z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Pflanzgebote und Pflanzerschutz, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Begrenzung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung</p>
<p>Extreme Niederschläge</p> <p>(z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Bebauungskonzept mit Wechsel aus versiegelten Flächen und Freiflächen, dadurch Möglichkeiten für die Versickerung abfließenden Oberflächenwassers, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, erhöhte Lage des Erdgeschossroßfußbodens im Vergleich zum Gelände zulässig, dadurch Schutz der Plangebäude vor eindringendem Oberflächenwasser in hängigem Gelände möglich, geringe Dachneigungen für Garagen und Nebengebäude, dadurch regenwasserspeichernde Dachbegründung möglich, bestehende Sickeranlagen ehemaliger Kleinkläranlagen für die Aufnahme des Niederschlagswassers, Festsetzung von Zisternen zur Speicherung des Niederschlagswassers</p>
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien</p> <p>(z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs und energetische Effizienz der Gebäude, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie</p>
<p>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung</p> <p>(z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO<sub>2</sub> neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO<sub>2</sub>-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle und Erhalt des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO<sub>2</sub>-emittierenden Individualverkehr</p>

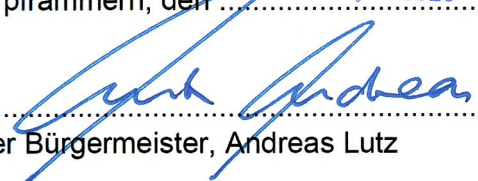


**5.9 Flächenbilanz**

Nutzung	Fläche in m²	Fläche in %
<b>Geltungsbereich</b>	<b>56.061</b>	<b>100</b>
Verkehrsfläche	6.929	12
Baugrundstücksfläche	49.132	88
davon überbaubare Fläche	26.197	47
davon Grundfläche für Hauptgebäude	9.340	16



Oberpframmern, den 23. Sep. 2025

  
Erster Bürgermeister, Andreas Lutz



Gemeinde

# Oberpframmern

Lkr. Ebersberg

Bauleitplanung

## Bebauungsplan „Tal II“

Prüfung

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

Bearbeitung

Dörr

QS: goe

Aktenzeichen

OPF 2-20

Datum

02.05.2023



## Vorprüfung des Einzelfalls

nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB



## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Vorgehensweise .....	3
2.	Merkmale des Bebauungsplans .....	5
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete .....	7
4.	Zusammenfassung/ Gutachterliches Fazit .....	10
5.	Quellenverzeichnis .....	11



## 1. Anlass und Vorgehensweise

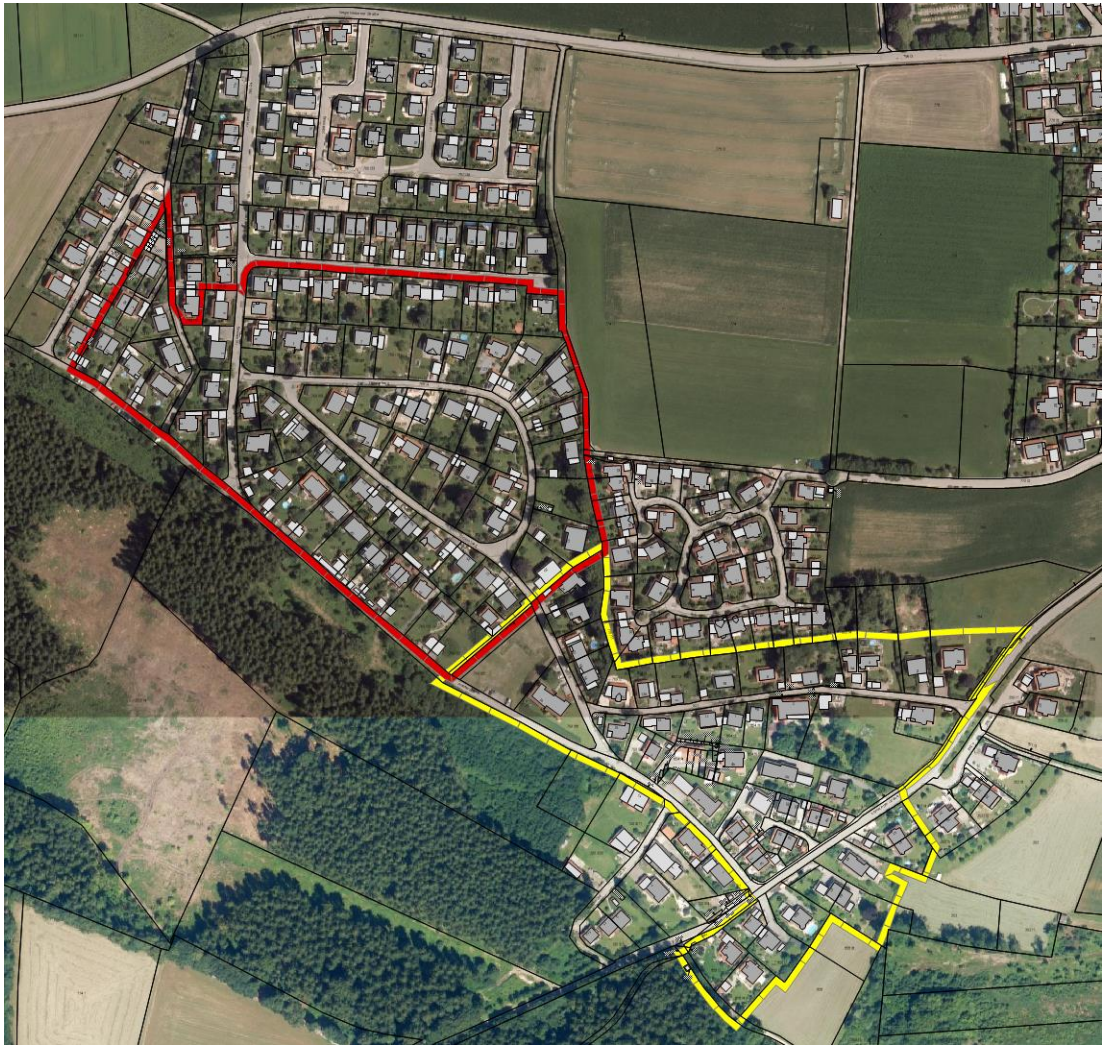
Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung - insofern sie eine Grundfläche von insgesamt 20.000 bis weniger als 70.000 qm festsetzen - das beschleunigte Verfahren nur zulässig, wenn eine überschlägige Prüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen hat. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Gegenstand der überschlägigen Prüfung ist das Plangebiet des zur Aufstellung geplanten Bebauungsplan „Tal II“ im Zusammenhang mit dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Tal“. Die Geltungsbereiche beider Bebauungspläne grenzen aneinander. Beide Bebauungspläne haben eine maßvolle Nachverdichtung im Ortsteil Tal zum Ziel. Der Bebauungsplan „Tal“ trat am 05.10.2021 in Kraft. Für den Bebauungsplan „Tal II“ wird über den Aufstellungsbeschluss in der Gemeinderatssitzung vom 02.05.2023 beraten und ein Beschluss gefasst. Der Bebauungsplan „Tal“ setzt eine Grundfläche von insgesamt 13.860 qm fest. Der Geltungsbereich umfasst 70.540 qm. Der vorstl. Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tal II“ umfasst etwa 54.633 qm. Daher ist davon auszugehen, dass sich bei einer ähnlichen baulichen Dichte eine Überschreitung des oben genannten Schwellenwertes von 20.000 qm Grundfläche ergibt. Zusammengenommen ist mit einer Grundfläche von zwischen 25.000 qm bis 30.000 qm zu rechnen.

Die vorliegende Vorprüfung prüft überschlägig die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans „Tal II“ unter Berücksichtigung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans „Tal“ und die daraus möglicherweise resultierende Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Diese Pflicht entsteht, sobald erhebliche Umweltauswirkungen durch die kumulierenden Vorhaben zu erwarten sind. Dabei kommen die Prüfkriterien der Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Anwendung.

Folgende Abbildung zeigt die Geltungsbereiche des Bebauungsplans „Tal“ (rot umrandet) und des beabsichtigten Bebauungsplans „Tal II“ (gelb umrandet) im Ortsteil Tal:





Quelle: DFK 03/2023 und DOP40/2018 der Bay. Vermessungsverwaltung



## 2. Merkmale des Bebauungsplans

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p><b>1.1</b> Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i.S.d. § 35 Abs. 3 UVPG setzt:</p> <p>„Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.“</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>erheblich</b> <span style="margin-left: 100px;"><input checked="" type="checkbox"/> <b>unerheblich</b></span></p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Der Bebauungsplan „Tal II“ soll und der Bebauungsplan „Tal“ regelt bereits insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Flächen für und die Beschaffenheit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen sowie den Erhalt von Grünstrukturen im Ortsteil Tal, für Grundstücke, die entweder bereits bebaut sind oder über Baurecht nach § 34 BauGB verfügen.</p> <p>Beide Bebauungspläne orientieren sich dabei im Wesentlichen am baulichen Bestand und sichern eine geordnete Entwicklung. Im Fokus stehen die Sicherung der Bestandsituation in Verbindung mit einer maßvollen Nachverdichtung.</p> <p>Der Bebauungsplan „Tal“ lässt eine Zunahme der baulichen Dichte im Vergleich zum Ausgangswert um etwa 40 % zu. Dies entspricht etwa einer Mehrung der Grundfläche um 4.000 qm. Eine Mehrung in ähnlicher Größenordnung ist durch den Bebauungsplan „Tal II“ zu erwarten.</p> <p>Somit liegt ein wesentlicher Anteil der Überschreitung des Schwellenwertes (GR &gt; 20.000) in der Abbildung jeweils des baulichen Bestandes begründet. Ein weiterer wesentlicher Anteil liegt in der Abbildung der jüngsten baulichen Entwicklungen begründet, auf Baugrundstücken mit Baurecht gemäß § 34 BauGB.</p> <p>Darüber hinaus ist anzumerken, dass im Geltungsbereich der Bebauungspläne Einzelvorhaben nicht zeitgleich, sondern zeitlich gestaffelt ablaufen, sodass Umweltauswirkungen lediglich vereinzelt und räumlich stark begrenzt auftreten und insgesamt leichter kompensiert werden können.</p>



zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p><b>1.2</b> Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>erheblich</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>unerheblich</b></p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tal II“ liegen keine anderen Pläne und Programme zugrunde. Für die einzelnen Baugrundstücke liegen Baugenehmigungen vor. Deren Inhalte werden im Rahmen eines Gesamtkonzeptes für das Plangebiet berücksichtigt.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan „Tal“ ersetzt den Bebauungsplan „Thal“ (in Kraft getreten am 16.10.1959) und die 1. Änderung des Bebauungsplans „Thal“ (in Kraft getreten am 15.05.2001). Mit dem Bebauungsplan „Tal“ aus dem Jahre 2021 liegt ein neues Gesamtkonzept vor, welches im Bebauungsplan „Tal II“ seine Fortsetzung findet. Hierdurch ergreift die Gemeinde die Möglichkeit, die Entwicklung des gesamten Gebietes nach aktuellen Maßstäben und Anforderungen zu steuern, statt auf einzelne Bauanträge zu reagieren oder Bauanträge auf Grundlage von veralteten Bebauungsplänen zu genehmigen.</p> <p>Das Vorhaben entspricht zudem den Darstellungen des Flächennutzungsplans und übergeordneten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan). Im Südosten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tal II“ zwar an einen Regionalen Grünzug gemäß Regionalplan München. Eine Unterbrechung und Funktionsverluste sind jedoch nicht anzunehmen.</p>
<p><b>1.3</b> Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung</p> <p><b>1.4</b> für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>erheblich</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>unerheblich</b></p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Ziel des Bebauungsplans ist die weitgehende Erhaltung des Gebietscharakters. Die Planung sieht eine maßvolle Nachverdichtung und eine Neubewertung des vorhandenen Baurechts unter Einbeziehung umweltbezogener und gesundheitsbezogener Erwägungen vor, z.B. durch Rücksichtnahme auf den vorhandenen Baumbestand (begleitende Grünordnungsplanung), Begrenzung des Versiegelungsgrades, Beachtung mikroklimatischer Aspekte, Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen sowie eine Begrenzung der Wohneinheiten zum Erhalt des ruhigen Wohncharakters der Siedlung und zur Minimierung des Verkehrsaufkommens. Der Bebauungsplan ist daher einer ungeordneten Entwicklung des Innenbereiches vorzuziehen.</p>



zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
1.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich <b>Begründung:</b> Bei der Aufstellung der Bebauungspläne wurden/werden artenschutzrechtliche Belange geprüft und berücksichtigt. Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit werden im Plangebiet auch nach Umsetzung der Planung mit Sicherheit nicht überschritten.

### 3. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich <b>Begründung:</b> Mit Umsetzung der Bebauungspläne ist von positiven Umweltauswirkungen auszugehen. Die bauliche Entwicklung im Ortsteil Tal wird auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes geordnet und hängt künftig nicht von der Ausgestaltung einzelner Bauanträge ab. Eine wesentliche Regelung ist die Begrenzung der Wohneinheiten auf ein verträgliches Maß. Die Auswirkungen des Vorhabens dauern an, solange die Bebauungspläne rechtskräftig sind. Eine Umkehrung der Auswirkungen ist aus städtebaulicher Sicht und zur Wahrung der Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung nicht wünschenswert.
2.2 kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich <b>Begründung:</b> Anlass gegenständlicher Prüfung ist die mögliche Kumulation von Umweltauswirkungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Tal“ und des zur Aufstellung beabsichtigten Bebauungsplans „Tal II“. Sonstige kumulierende Umweltauswirkungen sind nicht anzunehmen, da keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich <b>Begründung:</b> Aufgrund der Art der Nutzung (überwiegend Wohnen) und der Lage des Vorhabens ist von keinen Umweltrisiken oder Gefahren für die menschliche Gesundheit auszugehen. Störfallbetriebe in der näheren Umgebung sind nicht vorhanden. Die Plangebiete liegen nicht innerhalb von Risikogebieten, wie Überschwemmungsgebieten oder Gebieten mit Geogefahren.



zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<b>2.4</b> Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	<input type="checkbox"/> <b>erheblich</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>unerheblich</b> <b>Begründung:</b> Über die Geltungsbereiche der Bebauungspläne hinaus ergeben sich keine Umweltauswirkungen. Die maßvolle Nachverdichtung induziert nur eine geringe Zunahme des Verkehrs. Die Nutzung richtet sich nach dem Charakter der Umgebung. Negative Auswirkungen durch Lärm sind daher nicht zu erwarten.
<b>2.5</b> Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	<input type="checkbox"/> <b>erheblich</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>unerheblich</b> <b>Begründung:</b> Besonderheiten hinsichtlich des kulturellen Erbes und der Intensität der Bodennutzung liegen im Plangebiet nicht vor. So sind beispielsweise keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden und unbebaute Grundstücke sind als Rasenflächen oder Gärten angelegt. Prägende Gehölzstrukturen werden erhalten.
<b>2.6</b> Betroffenheit folgender Gebiete:	
<b>2.6.1</b> Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/> <b>erheblich</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>unerheblich</b> <b>Begründung:</b> nicht vorhanden (BayernAtlas vom 26.04.2023)
<b>2.6.2</b> Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/> <b>erheblich</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>unerheblich</b> <b>Begründung:</b> nicht vorhanden (BayernAtlas vom 26.04.2023)
<b>2.6.3</b> Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/> <b>erheblich</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>unerheblich</b> <b>Begründung:</b> nicht vorhanden (BayernAtlas vom 26.04.2023)
<b>2.6.4</b> Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/> <b>erheblich</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>unerheblich</b> <b>Begründung:</b> nicht vorhanden (BayernAtlas vom 26.04.2023)



zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<b>2.6.5</b> gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/> <b>erheblich</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>unerheblich</b> <b>Begründung:</b> nicht vorhanden (BayernAtlas vom 26.04.2023)
<b>2.6.6</b> Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	<input type="checkbox"/> <b>erheblich</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>unerheblich</b> <b>Begründung:</b> nicht vorhanden (BayernAtlas vom 26.04.2023) Der vorstl. Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tal II“ grenzt im Südosten an das festgesetzte Wasserschutzgebiet (WSG) „Oberpframmern-Egmating“ gemäß Verordnung des Landratsamtes Ebersberg vom 22.02.2022. Aus folgenden Gründen sind keine negativen Auswirkungen auf den Grundwasserschutz zu erwarten: Es kommt zu keiner Überschneidung mit dem WSG. Die angrenzenden Grundstücke sind bereits bebaut. Voraussichtlich werden Abstände zwischen Baufeldern und WSG geregelt.
<b>2.6.7</b> Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input type="checkbox"/> <b>erheblich</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>unerheblich</b> <b>Begründung:</b> nicht vorhanden
<b>2.6.8</b> Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	<input type="checkbox"/> <b>erheblich</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>unerheblich</b> <b>Begründung:</b> Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013 (Teilfortschreibungen vom 01.03.2018 und 01.01.2020) ist Oberpframmern nicht als Zentraler Ort bestimmt.
<b>2.6.9</b> in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	<input type="checkbox"/> <b>erheblich</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>unerheblich</b> <b>Begründung:</b> nicht vorhanden (BayernAtlas vom 26.04.2023)



#### 4. Zusammenfassung/ Gutachterliches Fazit

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung - insofern sie eine Grundfläche von insgesamt 20.000 bis weniger als 70.000 qm festsetzen - das beschleunigte Verfahren nur zulässig, wenn eine überschlägige Prüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen hat. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Aufgrund des engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs sind kumulierende Umweltauswirkungen im Hinblick auf eine Umsetzung der Bebauungspläne „Tal“ aus dem Jahre 2021 und dem neu aufzustellenden Bebauungsplan „Tal II“ anzunehmen. Zusammengenommen ist mit einer Grundfläche von etwa 25.000 qm bis 30.000 qm zu rechnen.

Die vorliegende Vorprüfung prüft überschlägig die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des zur Aufstellung beabsichtigten Bebauungsplan „Tal II“ unter Berücksichtigung der Auswirkungen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Tal“ der Gemeinde Oberpfraammern und die daraus möglicherweise resultierende Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Diese Pflicht tritt ein, sobald erhebliche Umweltauswirkungen durch die kumulierenden Vorhaben zu erwarten sind. Dabei kommen die Prüfkriterien der Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Anwendung.

Durch den Bebauungsplan „Tal“ und den Bebauungsplan „Tal II“ wird für einen wesentlichen Bereich des Ortsteils Tal ein neues städtebauliches Gesamtkonzept vorgelegt. Ziel der Gemeinde Oberpfraammern ist es, die bauliche Entwicklung des gesamten Gebietes nach aktuellen Maßstäben und Anforderungen zu steuern, statt auf einzelne Bauanträge zu reagieren.

Geregelt werden eine maßvolle Nachverdichtung unter weitgehender Erhaltung des Gebietscharakters auf Grundlage einer Neubewertung des vorhandenen Baurechts unter Einbeziehung umweltbezogener und gesundheitsbezogener Erwägungen.

Im Wesentlichen geht es um die Nachverdichtung eines bereits weitgehend bebauten Gebietes, in dem bereits für jedes geeignete Grundstück Baurecht existiert. Das bestehende Baurecht wird teilweise erweitert und geändert unter Berücksichtigung und in Abwägung mit den Belangen des Umweltschutzes. Hierfür beinhalten die Bebauungspläne insbesondere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Zahl der Wohneinheiten und eine Grünordnungsplanung.

Nach Vorprüfung des Einzelfalls ergeben sich durch den Bebauungsplan „Tal II“ unter Berücksichtigung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans „Tal“ voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Der Bebauungsplan kann demnach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

München, den 02.05.2023



i.A. Manfred Dörr

Oberpfraammern, den 02.05.2023



Erster Bürgermeister, Andreas Lutz



## 5. Quellenverzeichnis

BayStMFH (2023) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: **BayernAtlas**: Themenbereiche „Planen und Bauen“, „Umwelt“, „Naturgefahren“, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11>, Stand: 24.04.2023

BayStMFLH (2013/2018/2020) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: **Landesentwicklungsprogramm Bayern** vom 01.09.2013 und Teilfortschreibungen vom 01.03.2018 und 01.01.2020, München

GEMEINDE OBERPFRAMMERN (2021): Rechtskräftiger **Bebauungsplan** „Tal“ i.d.F. vom 16.09.2021, ortsüblich bekannt gemacht am 05.10.2021

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