Gemeinde Brannenburg
Landkreis Rosenheim

Bebauungsplan Nr. 37
„An der Sudelfeldstraße"
mit integrierter Grünordnung

Begründung

Planfassung zur Bekanntmachung

Datum: 22.01.2024
Projekt: 19807

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe Strasser
Zweigstelle Rosenheim

Kufsteiner Str. 87
83026 Rosenheim
Tel. +49/(0)8031 – 30 425 -0
rosenheim@plg-strasser.de

Bearbeiter:
Peter Rubeck, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt
Andrea Kaiser, Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit 1
2. Geltungsbereich 1
3. Regional- und Landesplanung 2
4. Planungsrechtliche und tatsächliche Ausgangslage sowie beabsichtigte Planung und deren Auswirkungen; Alternativen 4
   4.1 (Planungs-) Rechtliche Ausgangssituation 4
   4.2 Tatsächliche Ausgangssituation 6
5. Planungsgrundlagen 14
6. Künftige Entwicklung des Geltungsbereichs und städtebauliche Ziele 14
7. Begründung der Festsetzungen 16
   7.1 Art der baulichen Nutzung 16
   7.2 Maß der baulichen Nutzung 17
   7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen 18
   7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 18
   7.5 Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze 18
   7.6 Öffentliche Verkehrsfläche 19
   7.7 Private Verkehrsfläche 19
   7.8 Gestalterische Festsetzungen 19
   7.9 Geländemodellierung / Geländeangleichung/ Geländeveränderungen / Aufschüttungen und Abgrabungen 20
   7.10 Festsetzungen zur Grünordnung 20
   7.11 Schallschutz 22
   7.12 Festsetzungen zum Artenschutz 23
8. Auswirkungen der Planung 24
   8.1 Orts- und Landschaftsbild 24
   8.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung 24
   8.3 Verkehr 26
   8.4 Lärm 27
   8.5 Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser 27
Literatur- und Quellenverzeichnis 28
Anlagen 28

1. Anlass und Erforderlichkeit

Im Bereich der östlichen Sudelfeldstraße steht auf 2 Grundstücken (Flurnummern 55 und 55/19) eine Nachnutzung an.

Zum Areal „Sudelfeldstraße“ wurde 2017 ein Rahmenplan erarbeitet, der die Bebaubarkeit analysiert hat und mehrere städtebauliche Varianten aufzeigt. Der Gemeinderat hat diesem Rahmenplan zugestimmt. Eine Vorzugsvariante soll nun die Überlegungen des Rahmenplans in einen Bebauungsplan umsetzen und Planungsrecht schaffen.

Im Sinne einer Nachverdichtung und zur Schaffung von zusätzlichem, innerörtlichem Wohnraum hat der Gemeinderat der Gemeinde Brannenburg erstmalig in seiner Sitzung vom 12.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 für das Gebiet „An der Sudelfeldstraße“ beschlossen.

In der Sitzung vom 04.06.2019 wurden über Änderungen des Planungskonzepts im Hinblick auf die Art der Nutzung, die Verbreiterung der Fuß- und Radwegeverbindung sowie den Ausschluss von Einfriedungen entlang der privaten Verkehrsfläche im Südwesten abgestimmt. Anschließend wurde ein Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Darüber hinaus wurde in der Sitzung vom 19.07.2019 über das geänderte Planungskonzept hinsichtlich der Art der Nutzung erneut abgestimmt und der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Des Weiteren wurde in der Sitzung vom 10.05.2022 das geänderte Planungskonzept behandelt und über die Anzahl der Wohneinheiten sowie die Breite der geplanten Fuß- und Radwegeverbindung abgestimmt. Anschließend wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. In der Sitzung vom 14.02.2023 wurde das geänderte Planungskonzept behandelt und eine Änderung der Wandhöhen an zwei Baukörpern diskutiert. Der Gemeinderat hält an seinem Beschluss vom 10.05.2022 fest.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche entsprechend §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB von 20.000 m^2 wird deutlich unterschritten. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG ist nicht erforderlich.

Mit diesem Bebauungsplan liegt aufgrund des beschleunigten Verfahrens kein Eingriff im Sinne des BauGB vor. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan wird nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich und wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 „An der Sudelfeldstraße“ umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 55, 55/9 T, 55/19, 55/20, 55/23 und 389/2 T der Gemarkung Degerndorf a.Inn, Gemeinde Brannenburg (siehe folgende Abbildung „Karte Geltungsbereich“). Das Planungsgebiet befindet sich im Sanierungsgebiet Ortsmitte Degerndorf und umfasst eine Fläche von circa 7.260 m^2.

Das Planungsgebiet ist wie folgt begrenzt:

Im Norden	Sammelstraße „Kirchenstraße“ und Fußweg „Schulweg“; Im Anschluss Wohnbebauung (WA) und Flächen für Gemeinbedarf (Rathaus)
Im Osten	Dorfgebiet (MD): Obstanger, Einzelhandel und Wohnbebauung, landwirtschaftliches Anwesen
Im Süden	Überörtliche Hauptverkehrsstraße - Kreisstraße RO 31 „Sudelfeldstraße“; im Anschluss öffentlicher Parkplatz, Schreinerei; im Anschluss Dorfbach / Grießenbach
Im Westen	Mischgebiet (MI): Einzelhandel und Busbetrieb

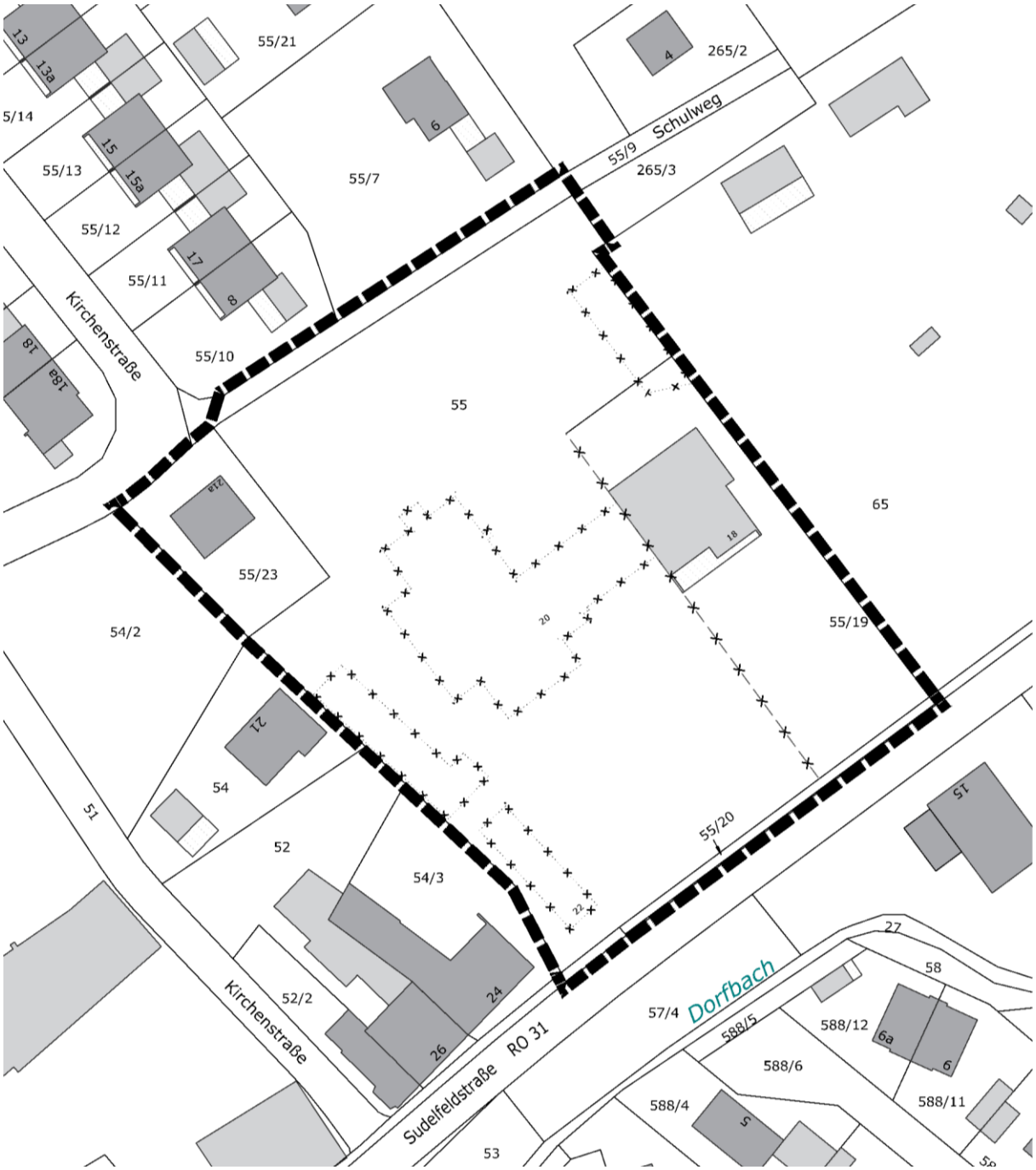

Abb. 1 Karte Geltungsbereich M 1 : 1.000
Quelle: Digitale Flurkarte © 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung

3. Regional- und Landesplanung

Für das Plangebiet sind im Landesentwicklungsprogramm (LEP) sowie dem Regionalplan für die Region 18 (RP 18) insbesondere folgende Ziele und Grundsätze genannt:

Brannenburg wird entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm LEP Bayern (nichtamtliche Lesefassung vom 01.06.2023) dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet (Anhang 2 Strukturkarte 2022). Die Gemeinde Brannenburg liegt südlich des Oberzentrums Rosenheim. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstrukturbewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann (LEP 2.2.5 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 Z). Es handelt sich hier um die klassische Innenentwicklung, da es sich um die Nachnutzung einer bereits jetzt baulich genutzten Fläche handelt. Die Überprüfung von Alternativstandorten scheidet aus, es handelt sich um die Nachverdichtung einer bestehenden Bebauung.

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gemäß Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern RP18 (nicht-amtliche Lesefassung vom 30.05.2020) an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein (RP18 B II.1.G).

Die Planung entspricht diesem Grundsatz. Die beabsichtigte Entwicklung orientiert sich an der vorhandenen Raumstruktur und führt diese ressourcenschonend weiter. Nach der Begründung des RP18 zu B II.1 ist eine Siedlungsentwicklung vor allem dann ressourcenschonend, wenn sie neue Flächen nur in unbedingt notwendigem Umfang in ökologisch unempfindlichen Bereichen in Anspruch nimmt und solche Flächen intensiver als bisher nutzt. Es handelt sich hier um die klassische Innenentwicklung, die Planung entspricht diesem Ziel.

Gem. Ziel B II 3.1 des RP18 soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Auch diesem Ziel wird entsprochen. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3 G bzw. Z).

Die Planung verletzt nicht das Ziel des RP18 B.II.3.1. Eine Zersiedelung der Landschaft findet nicht statt. Nach der Begründung des RP zu B.II.3.1 ist eine Zersiedelung der Landschaft nur dann gegeben, wenn die Freiraumfunktion durch bauliche Tätigkeit in einer nach Situierung, Intensität oder Art übergebührlich gestört oder belastet wird. Verhindert werden sollen ungeordnete, (in sich) unzusammenhängende, in landschaftlich bedeutsamer Lage und/oder in abgesetzter Lage geplante Baugebiete ohne bauliche Konzeption.

Mit dem Bebauungsplan liegt eine klassische Innenentwicklung vor. Die Flächen sind bereits bebaut bzw. in weiten Flächen bereits teilversiegelt oder beansprucht (vorhandene Zufahrten, Reitplatz etc.). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereichs des Hauptortsteils Brannenburg / Degerndorf a.Inn.

Die Planung basiert auf einer geordneten baulichen Konzeption, die nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft führt.

Gem. Ziel B IV 5.2 des RP 18 soll die Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Nicht mehr genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. Auch diesem Ziel wird ebenfalls entsprochen. Die Planung verletzt nicht das Ziel B IV 5.2 des Regionalplans. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine bereits bebaute und zum Teil als Reitplatz genutzte Fläche. Es handelt sich also um eine genutzte und weiterhin zur Nutzung vorgesehene Fläche, für die sich die Frage der Entsiegelung gem. B IV 5.2 Satz 2 des RP nicht stellt.

4. Planungsrechtliche und tatsächliche Ausgangslage sowie beabsichtigte Planung und deren Auswirkungen; Alternativen

4.1 (Planungs-) Rechtliche Ausgangssituation

4.1.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Brannenburg (rechtskräftig seit 09.01.1987) ist der Geltungsbereich des Planungsgebiets als Dorfgebiet (MD), mit nordöstlich verlaufendem Grünzug dargestellt (siehe folgende Abbildung).

Abb. 2 Auszug aus Flächennutzungsplan der Gemeinde Brannenburg (09.01.1987) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schwarze Blockmarkierung) M 1 : 2.500
Quelle: © Gemeinde Brannenburg; Geobasisdaten: DFK © 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung

Die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet MI bzw. Allgemeines Wohngebiet WA) entsprechen somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan Nr. 37 „An der Sudelfeldstraße“ wird daher gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Berichtigung der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist aus folgender Abbildung ersichtlich.

Abb. 3 Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Brannenburg (Allgemeines Wohngebiet WA bzw. Mischgebiet MI) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schwarze Blockmarkierung) M 1 : 2.500
Kartengrundlage: FNP © Gemeinde Brannenburg; Geobasisdaten: DFK © 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung

4.1.2 Wasserrecht

Das Planungsgebiet liegt zum Teil innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets „Kirch- und Thannbach“. Die Verordnung des Überschwemmungsgebiets erfolgte nach § 76 Abs. 2 WHG i. V. m. Art. 46 Abs. 2 und 3 BayWG am 27.01.2023.

Generell bedarf es einer frühzeitigen Information der künftigen Bauherren.

Gemäß § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet untersagt. Abweichend kann nach § 78 Abs. 5 WHG eine Genehmigung im Einzelfall erteilt werden, wenn das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird,

oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Die Ausnahmegenehmigung ist beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen. Entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Eindringen von Grund- und Niederschlagswasser sind mit den Antragsunterlagen nachzuweisen.

Zudem gelten grundsätzlich die sonstigen Schutzvorschriften für Überschwemmungsgebiete nach § 78 a WHG, die Regelung des § 78 c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Überplanung eines ausgewiesenen bestehenden Baugebiets (Nachverdichtung im Innenbereich) nach § 34 BauGB. Somit ist das Planungsgebiet nicht als neues Baugebiet im Sinne des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG anzusehen.

Abb. 4 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet „Kirch- und Thannbach“ mit Geltungsbereich (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas, März 2023

Im Allgemeinen kann zudem angenommen werden, dass der Hochwasserschutz im nicht beplanten Innenbereich die Bebaubarkeit zum Beispiel von Baulücken oder die Wiedererrichtung baulicher Anlagen unter dem Gesichtspunkt Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht in Frage stellen kann (*Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben, ARGE BAU, 26.11.2018*).

Für die Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten gilt grundsätzlich das allgemeine Erhaltungsgebot des § 77 Satz 1 WHG, nach dem Überschwemmungsgebiete in Ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind. Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und bebaute Flächen haben in der Regel die Funktion der Rückhaltung verloren. Es ist in diesem Zusammenhang daher davon auszugehen, dass der Retentionsausgleich nicht erforderlich ist.

4.2 Tatsächliche Ausgangssituation

4.2.1 Baubestand und ausgeübte Nutzung

Das Planungsgebiet liegt im Sanierungsgebiet Ortsmitte Degerndorf.

Das ortsbildprägende Gebäude (Sudelfeldstraße 20) ist das ehemalige Hotelgebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen. Der Baubestand (Sudelfeldstraße 18) mit zwei Vollgeschossen diente der Wohnnutzung des Hotelbesitzers. Der Baubestand (Sudelfeldstraße 22), ein ehemaliger Naturkostladen, steht leer.

Das Grundstück des Posthotels ist durch große, nicht bebaute Bereiche gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um die Parkplätze und Grünbereiche im Vorbereich des Hotels und den Reitplatz auf der Rückseite.

4.2.2 Bauliches Umfeld

Maß der baulichen Nutzung

Die Höhenentwicklung im Umfeld weist bis zu II Vollgeschosse auf.

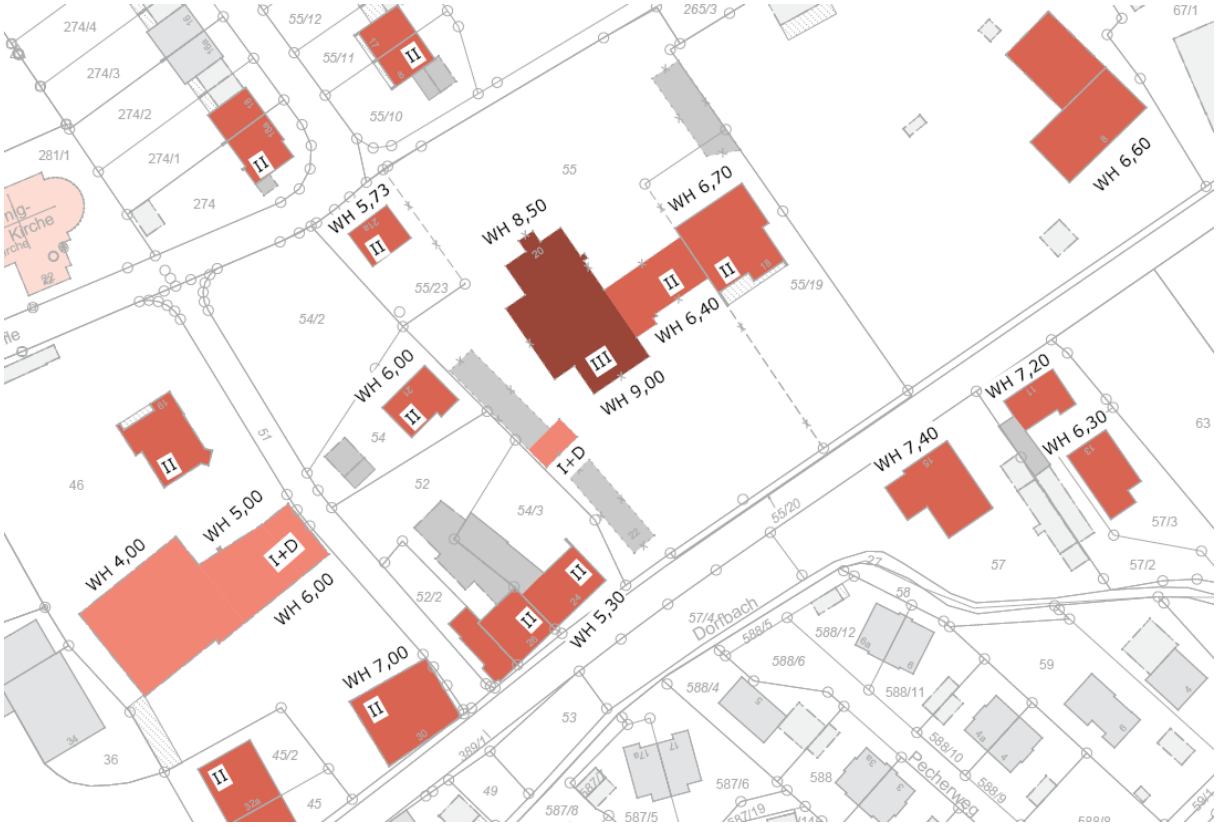

Abb. 5 Höhenentwicklung Bestand, Wandhöhe (WH) gemessen von Oberkante Gelände bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut – o. M.
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung

Insgesamt liegt eine sehr inhomogene Baustruktur vor:

Der Bereich nördlich der Sudelfeldstraße ist eher durch höhere Gebäude mit größerer Baumasse geprägt. Im Bereich Kirchenstraße (nördlich des Planungsgebiets) wird die Bebauung kleinteiliger und niedriger.

Auf dem östlich angrenzenden Grundstück Flur Nr. 65 befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Schafstall und Schaf- / Obstwiese und Brennholzverarbeitung.

Die im räumlichen Umfeld z. T. ehemaligen bäuerlichen Anwesen sind durch größere Wiesenbereiche mit Obstbaumbestand geprägt und bilden so eine aufgelockerte Struktur, die diesen Bereich maßgeblich prägen.

Insbesondere die Bereiche südlich der Sudelfeldstraße sind kleinteiliger und dichter bebaut. Die Bebauung in diesem Bereich ist überwiegend jünger als die nördlich der Sudelfeldstraße.

Art der baulichen Nutzung im Umfeld

Die Einzelhandelsbetriebe sind relativ klein, dennoch stellen sie einen wichtigen Baustein in der Nahversorgung dar.

Eine Bestandsaufnahme zeigt, dass ein großer Teil der Erdgeschoße gewerblich und zum großen Teil für den Handel genutzt ist.

Vereinzelt gibt es auch leerstehende Gebäude:

- Dapferstraße 4: ehemaliger Gasthof Kürmeier mit Fremdenzimmern. Es handelt sich hier um ein sehr großes und ortsbildprägendes Gebäude, das komplett leer steht.

- Sudelfeldstraße 15: ehemaliger Laden, Wohnungen
- Sudelfeldstraße 32 und 32 a: ehemalige Wohnnutzung. Die beiden ortsbildprägenden Gebäude stehen unter Denkmalschutz und sollten erhalten werden

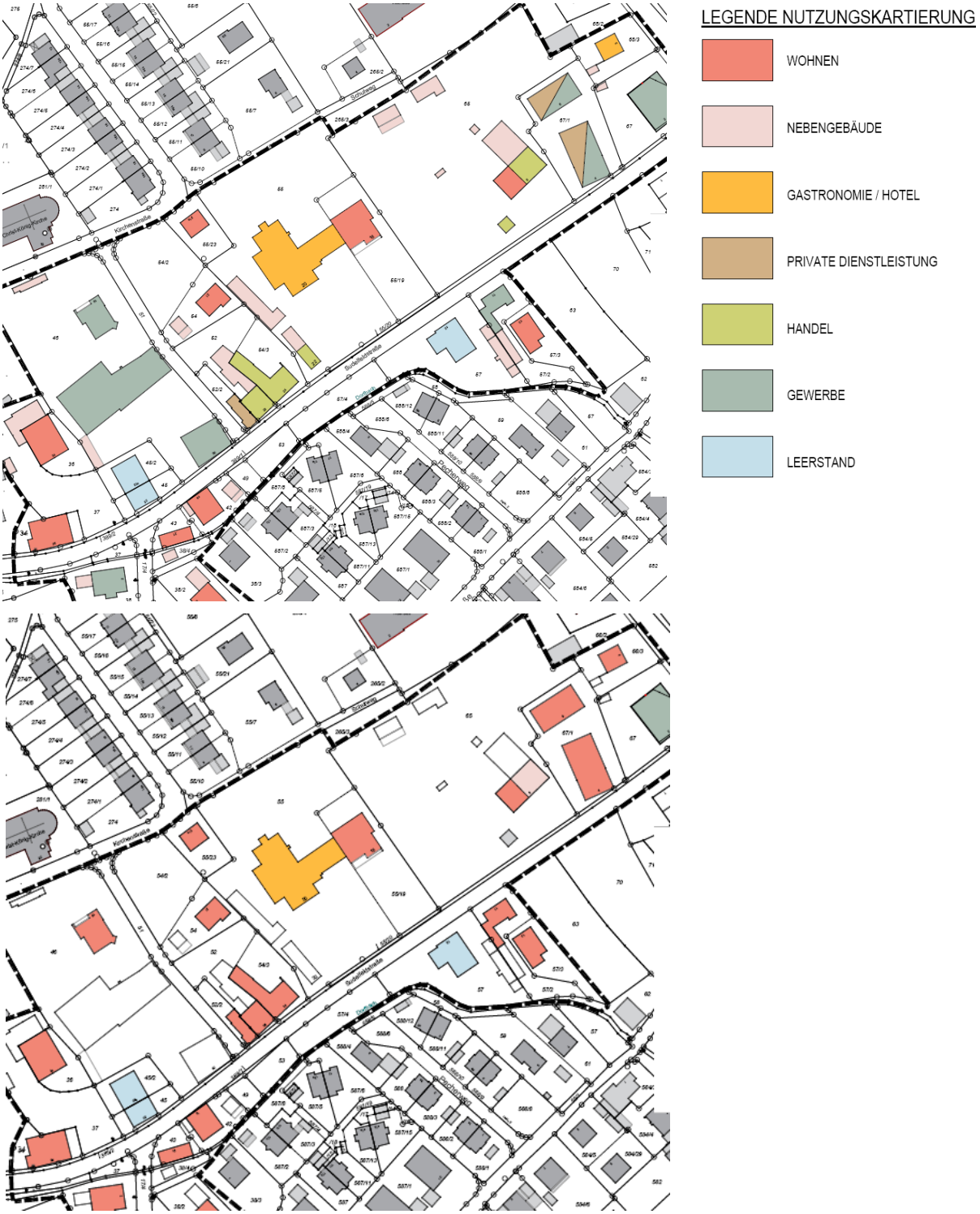

Abb. 5 Nutzungskartierung Erdgeschoss (Abbildung oben) und Obergeschoss (Abbildung unten) aus Rahmenplan Sudelfeldstraße- ohne Maßstab
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung

4.2.3 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale.

Außerhalb des Planungsgebiets befinden sich folgende Baudenkmäler:

Nr.	Denkmal-Nummer	Bezeichnung	Entfernung zum Geltungsbereich
1	D-1-87-120-23	Pfarrkirche, katholische Kirche	ca. 85 m
2	D-1-87-120-29	Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus	ca. 115 m
3	D-1-87-120-32	Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus	ca. 185 m
4	D-1-87-120-31	Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus	ca. 155 m
5	D-1-87-120-30	Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus	ca. 140 m
6	D-1-87-120-28	Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus	ca. 100 m
7	D-1-87-120-27	Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus	ca. 50 m
8	D-1-87-120-26	Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus	ca. 85 m
9	D-1-87-120-24	Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus	ca. 220 m
10	D-1-87-120-24	Getreidekasten, syn. Getreidespeicher, syn. Kornspeicher, syn. Troadkasten, syn. Traidkasten, syn. Kornkasten	ca. 190 m

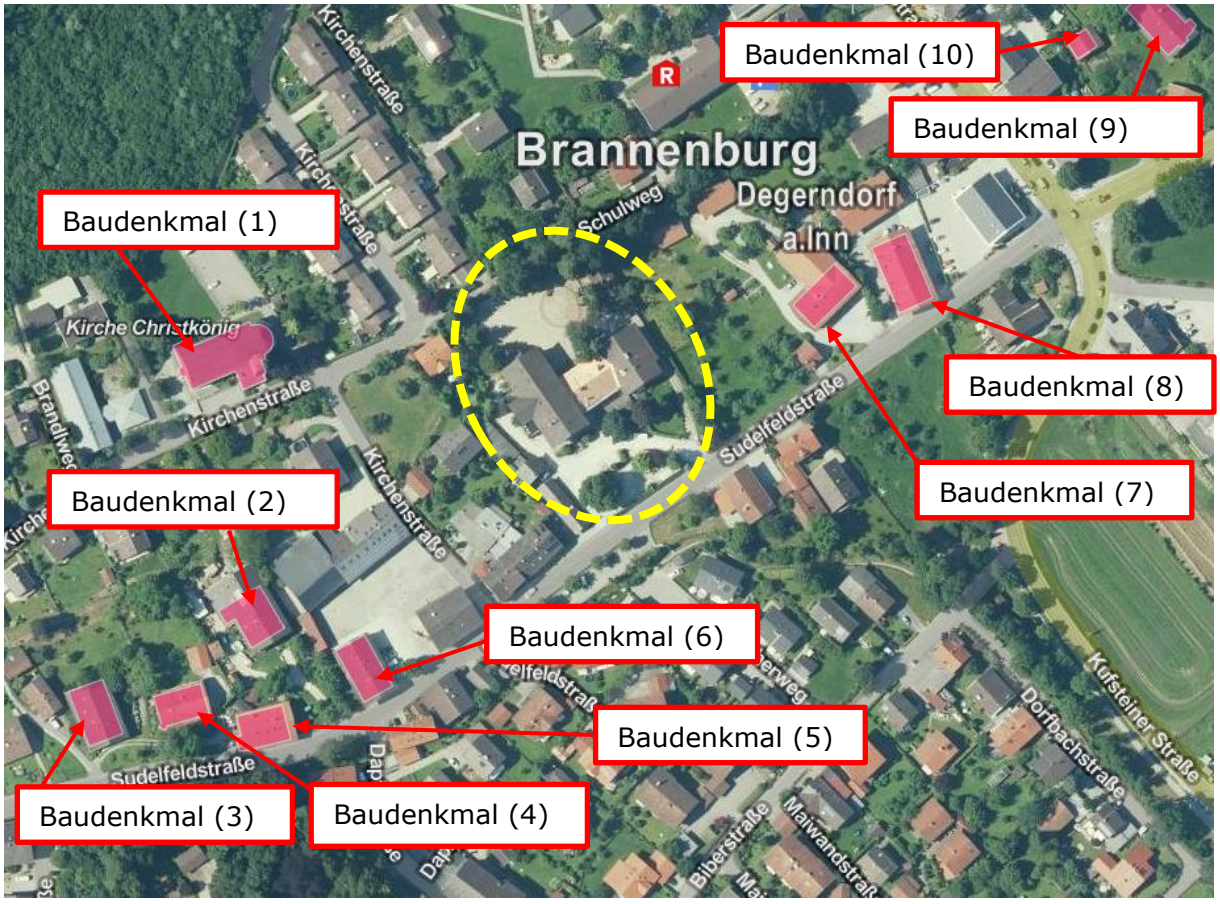

Abb. 6 Geltungsbereich (schematisch gelb markiert) und die Baudenkmäler in der näheren Umgebung – ohne Maßstab
Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas © 2019 BLfD; Geobasisdaten © 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung

4.2.4 Erschließung

Als überörtliche Verkehrsverbindung tangiert die Sudelfeldstraße (Ro 31) das Planungsgebiet im Süden. Entlang der Sudelfeldstraße ist auf der Nordseite ein Gehweg vorhanden.

Nördlich ist das Planungsgebiet bislang über einen Fußweg „Schulweg“ erschlossen.

4.2.5 Verkehr

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV-Werte) wurde im Rahmen der Straßenverkehrszählung SVZ 2021 bemessen. Demzufolge beträgt der durchschnittliche Tagesverkehr DTV 4.286 KFZ / Tag. Davon entfallen 4.196 KFZ auf den Leichtverkehr LV und 90 KFZ auf den Schwerverkehr SV (Online-Abfrage Zentrale Straßeninformationssysteme BaySIS der Landesbaudirektion Bayern vom 08.08.2023).

4.2.6 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung

Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine internationalen Schutzgebiete gemäß § 25 BNatSchG (Biosphärenreservat). Darüber hinaus befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 24 BNatSchG sowie §§ 26 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a). Ebenfalls befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete). FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet der NATURA 2000 befindet sich mit dem FFH-Gebiet Nr. 8238-301.01 „Standortübungsplatz St. Margarethen/Brannenburg“ in einer Entfernung von circa 1,6 km westlich des überplanten Bereichs. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet LSG-00118.01 „Inschutznahme des sog. „Brandl““ befindet sich in einer Entfernung von circa 100 m nördlich des Planungsgebiets. Das LSG-00595.01 „Inntal Süd“ liegt etwa 600 m östlich des überplanten Bereichs (siehe folgende Abbildung).

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der Entfernung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Südwestlich des Planungsgebiets befindet sich in einer Entfernung von circa 600 m das Trinkwasserschutzgebiet „Brannenburg“ (Gebietskennzahl 2210823800176, siehe folgende Abbildung).

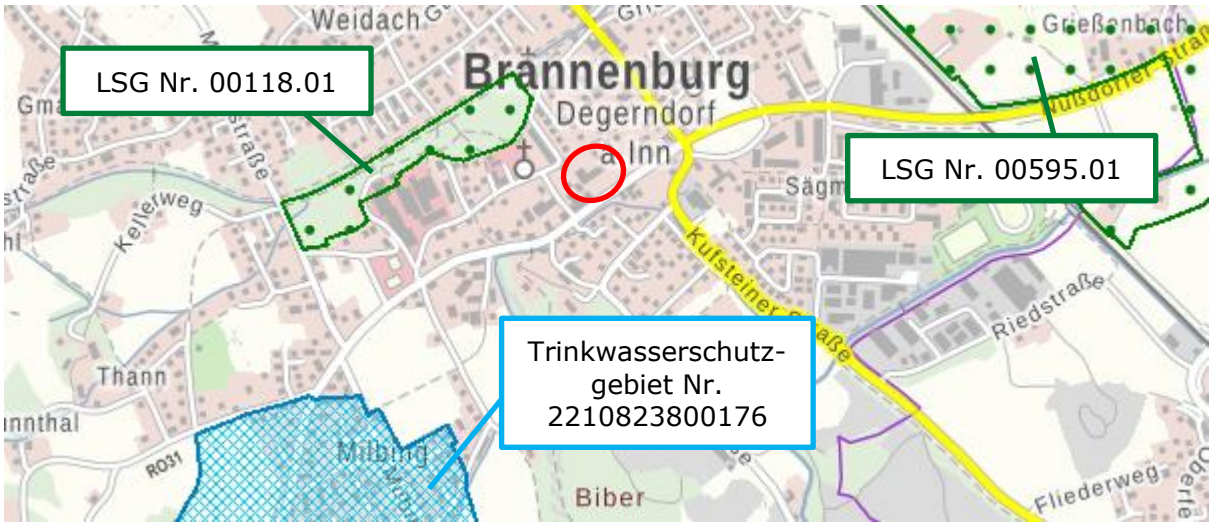

Abb. 6 Schutzgebiete: LSG-Gebiete (grüne Umrandung), Trinkwasserschutzgebiet (blau schraffiert) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – o. M.
Quelle: BayernAtlas © 2023 StMFH; Geobasisdaten: © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

Flächen der amtlichen Biotopkartierung

In der Biotopkartierung Bayern (Flachland) sind im Umfeld des Bebauungsplans einzelne Flächen aufgenommen:

- Waldbestand der Biberhöhe (Biotop-Nr. 8238-0097-001)
- Gewässerbegleitgehölz entlang der Dorfbachstraße (Biotop-Nr. 8238-0098-010)

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Biotopflächen (rot schraffiert) im Umfeld des Bebauungsplans.

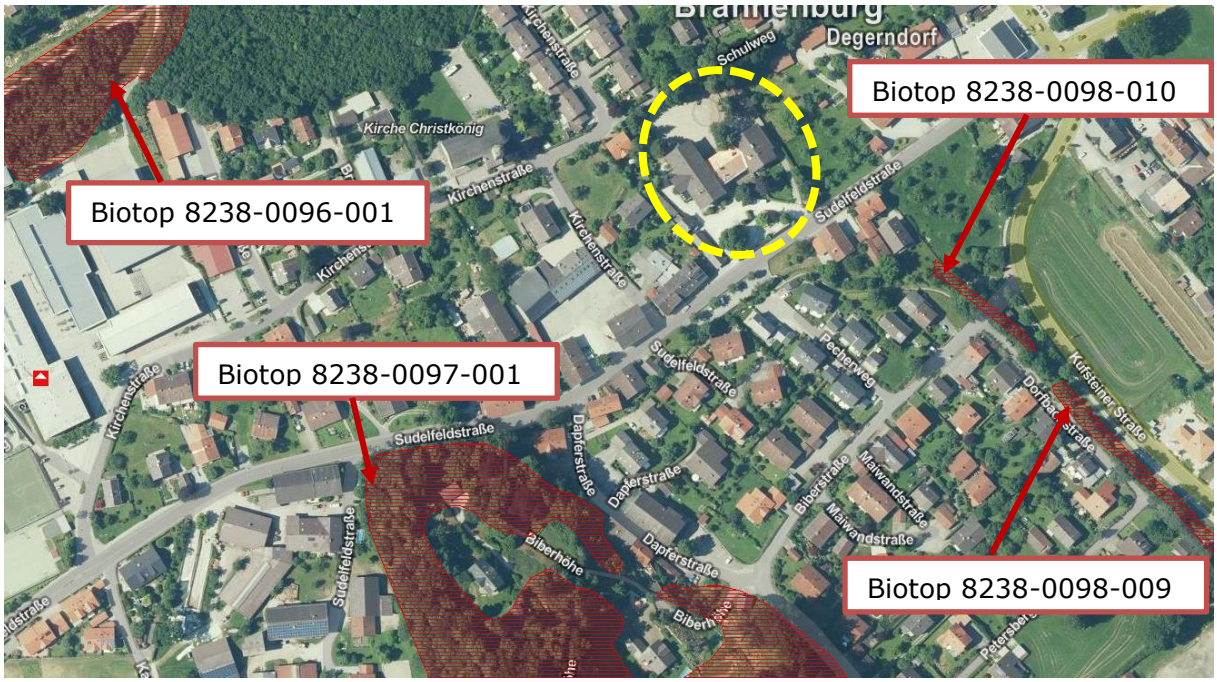

Abb. 7 Biotope in der näheren Umgebung zum Geltungsbereich (schematisch gelb umrandet – ohne Maßstab
Quelle: Bayern-Atlas © 2019 StMFH; Geobasisdaten: © 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung; Fachdaten © 2019 LfU

Grünordnung / Gehölzbestand

Das Planungsgebiet ist geprägt durch den vorhandenen Baumbestand.

Die Freiflächen im Umfeld des ehemaligen Hotels sind durch die notwendige Erschließung im Bereich des Vorplatzes, vorhandene Umfahrungsflächen und den Reitplatz im Norden überwiegend befestigt. Grün- bzw. Gartenflächen befinden sich lediglich in den Randbereichen.

Im Norden befindet sich entlang des Schulwegs eine straßenbegleitende Gehölzgruppe.

Der östlich an das Planungsgebiet angrenzende Obstanger (außerhalb des Geltungsbereichs) ist ortbildprägend.

Abb. 7 Auszug aus Luftbild mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) - ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2019 StMFH; Geobasisdaten © 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung

Die nachfolgende Abbildung zeigt die ortsbildprägende Grünzäsur zwischen Kirchenstraße und Sudelfeldstraße auf.

Abb. 8 Auszug aus Luftbild (Befliegung 22.06.2022) mit Kennzeichnung der ortsbildprägenden Grünzäsur – ohne Maßstab
Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2023 LfU; Geobasisdaten: © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

Topografie

Nach vorliegender höhen- und lagemäßigen Bestandsaufnahme des Vermessungsbüros Bibl, 82327 Tutzing – Kampberg vom Februar 2016 fällt die Sudelfeldstraße vom südwestlichen Grenzbereich des Planungsgebiets von 482,14 m ü. NHN in Richtung Nordosten auf 481,34 m ü. NHN. Das entspricht über eine Länge von etwa 72 m einem durchschnittlichen Gefälle von circa 1,1 %.

Das Gelände im nördlichen Planungsgebiet bewegt sich entlang des Schulwegs im Bereich zwischen 482,80 m ü. NHN im Südosten und 482,17 m ü. NHN im Nordwesten.

Über eine Nord-Süd-Ausdehnung des Planungsgebiets von circa 90 -100 m entspricht das einem Gefälle in Richtung Sudelfeldstraße von im Mittel 0,75 %.

Oberflächen- / Fließgewässer

Innerhalb der überplanten Grundstücke befinden sich keine Oberflächengewässer.

Südlich des Grundstücks verläuft in einem Abstand von circa 20 m der Dorfbach (Gewässer III. Ordnung). Die geplanten Vorhaben befinden sich daher in Teilen innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

Vorhaben innerhalb des 60m - Bereichs unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WHG i. V. m. Art 20 Abs. 1 und 2 BayWG. Für baurechtlich freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen ist demnach eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

Boden / Geologie / Hydrogeologie

In der Vorbereitung der Planung wurde für das Vorhaben „Errichtung von drei Einfamilienhäusern und fünf Doppelhäusern, Sudelfeldstraße 18 – 22“ durch das Büro BLASY + MADER GmbH, 82279 Eching am Ammersee ein Baugrundgutachten erstellt (Projekt Nr. 7891, mit Stand vom 25.02.2016). Die städtebauliche Planung wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens können jedoch auf vorliegende Planung übertragen werden.

Demnach wurden auf dem Baugrundstück, zur Erkundung des Untergrunds bis in eine für die Baugrundbewertung relevante Tiefe sowie Erkundung des ggf. vorhandenen Grundwasserspiegels und der Entnahme von Bodenproben, 6 Bodenaufschlüsse ausgeführt.

„An allen Bohrpunkten wurden künstliche Auffüllungen vorgefunden. Hierbei handelt es sich um Hinterfüllmaterial der Bestandsbebauung sowie um Tragschichten unter Wegen, Freiflächen und an der Pferdekoppel. Die Auffüllungen sind inhomogen zusammengesetzt. Das aufgeschlossene Material bestand aus Kiesen und Sanden mit schwankenden Schluffanteilen und ist stellenweise mit Steinen durchzogen. An Fremdbeimengungen waren stellenweise Ziegelbruchstücke zu erkennen. […]

Unter den Auffüllungen bzw. unter einem Oberboden folgen mindestens bis zur Endteufe von 6,3 m unter GOK Schuttkegelablagerungen. Die Kornzusammensetzung schwankt deutlich.

Bis in Tiefen von rund 4 bis 5 m unter GOK ist vorwiegend mit mehr oder weniger kiesigsandigen Schluffen zu rechnen. Bereichsweise können die feinkornreichen Böden auch Tonanteile führen (Bodengruppen UL/UM/TM).[…] Die Durchlässigkeitsbeiwerte kf sind gering und liegen zwischen $1*10^{-7}$und $1*10^{-9}$ m/s.

Zur Tiefe hin herrschen Kiese vor. Außerdem sind die oben beschriebenen Lehme unregelmäßig mit Kieslagen durchzogen. […]

Grundwasser wurde an den Bohraufschlüssen bis zur maximalen Endteufe von 6,3 m unter GOK bzw. ca. 475,8 m u. NN nicht angetroffen.

Bei längerer nasser Witterung kann jedoch das Auftreten von Schichtwasser, welches sich auf der Oberflache der schwer wasserdurchlässigen Lehme aufstaut und in den Kieslagen abfließt, nicht ausgeschlossen werden. […]“ (BLASY + MADER 2016)

4.2.7 Technische Infrastruktur

Der zu überplanende Bereich ist an die bestehende technische Infrastruktur der Gemeinde anzuschließen.

Trinkwasser:	Wasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbands Degerndorf
Entwässerung:	im Trennsystem
Abwasser:	Gemeinde Brannenburg
	Regenwasser wird durch Versickerung dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt.
Elektrische Energie:	Wendelsteinbahn GmbH
Telekommunikation:	Deutsche Telekom AG

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen z. T. schon in der südlich angrenzenden Sudelfeldstraße bzw. innerhalb des Geltungsbereichs.

5. Planungsgrundlagen

Bauleitplanung und überregionale Planungen

- Regionalplan Region 18 Süd-Ost-Oberbayern (nicht-amtliche Lesefassung vom 30.05.2020), Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
- Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP (nicht-amtliche Lesefassung vom 01.06.2023), Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
- Rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Brannenburg (rechtswirksam seit 1987)
- Erläuterung Rahmenplan Sudelfeldstraße, Stand: 17.08.2017, Planungsgruppe Strasser GmbH, 83098 Brannenburg
- Fortschreibung und Aktualisierung des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das Gebiet der Karfreitkaserne und den Ortsteil Degerndorf, Architekturbüro Eberhard von Angerer, August 2011

Lärmschutz

- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Verkehr- und Gewerbegeräusche, Müller-BBM GmbH, 11.06. 2019, Bericht Nr. M149274/01

Vermessung

- Vermessungsbüro BIBL, 18.01.2016 und 24.02.2016

Artenschutz

- Gebäudekontrolle zum BPlan Nr. 37 „An der Sudelfeldstraße“, Brannenburg hinsichtlich Vorkommen und Eignung als Fledermausquartier, vom 14.08.2023, Dr. Christof Manhart, 83410 Laufen

Niederschlagswasser

- Konzeption zur Behandlung der Niederschlagswässer, HFP Ingenieurbüro GmbH, Egerbach 12, A-6334 Schwoich / Kufstein

Boden / Geologie

- Neubau von drei Einfamilienhäusern und fünf Doppelhäusern, Sudelfeldstraße 18 – 22; Baugrundgutachten Projekt Nr. 7891, BLASY + MADER GmbH, Moosstraße 3, 82279 Eching am Ammersee, 25.02.2016

6. Künftige Entwicklung des Geltungsbereichs und städtebauliche Ziele

Mit dem Bebauungsplan sollen im Wesentlichen die Ziele des Rahmenplans „Sudelfeldstraße“ aus dem Jahr 2017 gesichert werden.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wird als allgemeines Wohngebiet entwickelt und die Zone unmittelbar entlang der Sudelfeldstraße wird als Mischgebiet ausgewiesen.

Planungsziele für die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans (Gemeinderatsbeschluss vom 22.02.2019):

Die Schaffung
- einer der Situation angemessenen Baumasse mit Mehrfamilienhäusern und einer im Nordwesten der Kirchenstraße kleinteiligeren Bebauung,
- einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss an der Sudelfeldstraße,
- einer Raumkante an der Sudelfeldstraße mit Erhalt der Durchlässigkeit,
- einer durchgängigen Verbindung zwischen Sudelfeldstraße und Kirchenstraße/Schulweg für Fußgänger und Radfahrer,

und der Erhalt
- des markanten Einzelbaumes an der Sudelfeldstraße sowie,
- des markanten Grünzuges im Nordosten (Verlauf des früheren Dammbaches),

sowie Gewährleistung der Vorgabe von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb des Mischgebiets und Wohngebiets.

Im Rahmen einer städtebaulichen Betrachtung wurden mehrere Konzepte zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Lage geprüft. Der Gemeinderat favorisiert nach Beratung die nachfolgende Variante 4 (siehe folgende Abbildung).

Abb.9 Auszug aus Rahmenplan Sudelfeldstraße Brannenburg V4 – ohne Maßstab
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung

7. Begründung der Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung und der allgemeinen Zielsetzung des Bebauungsplans in zwei Gebietskategorien aufgeteilt.

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das nördliche Planungsgebiet wird bedarfsorientiert als Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 Ziff. 1 – 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die entsprechenden Nutzungen werden aufgrund des begrenzten Flächenangebots und den eingeschränkten Erschließungsvoraussetzungen, insbesondere für den ruhenden Verkehr nicht zugelassen. Das überplante Gebiet ist für die besagten Nutzungen aufgrund des umgebenden Gebietscharakters, der Erschließungssituation und des eingeschränkten Flächenangebots nicht geeignet. Auch ist eine Störung bzw. Lärmbelästigung für die Anwohner durch den an- und abfahrenden Verkehr in Ruhezeiten durch diese Nutzungen zu befürchten.

Bedingende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Für das Planungsgebiet wurde durch die Müller-BBM-GmbH, 82152 Planegg b.München eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Verkehrs- und Gewerbegeräusche erstellt (Bericht Nr. M14927/01, Stand 11.06.2019).

Demzufolge ist zum Schutz vor schädlichen Immissionen im nordöstlichen Planungsgebiet die Errichtung einer Lärmschutzwand notwendig.

Zur Sicherstellung einer gesunden Gestaltung des Wohn- und Arbeitsumfeldes ist die Aufnahme der Wohnnutzung im, entsprechend Planzeichen gekennzeichneten Gebäude C im nordöstlichen Planungsgebiet erst nach Errichtung der entsprechend Planzeichen festgesetzten Lärmschutzwand zulässig.

7.1.2 Mischgebiet (MI)

Entlang der Sudelfeldstraße ist eine Mischnutzung aus Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Wohnen und Gewerbe zu finden.

Bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts aus dem Jahr 2009 und dessen Fortschreibung 2011 wurde die besondere Bedeutung der Sudelfeldstraße betont: der Bereich ist ein funktionierender Geschäftsbereich, der am ehesten die Voraussetzungen eines langfristig attraktiven und funktionierenden Einzelhandelsbereichs erfüllt.

Allerdings sind langfristig standortstärkende Maßnahmen erforderlich, zu denen beispielsweise auch eine attraktive Umfeldgestaltung gehört. Öffentliche Freibereiche mit Aufenthaltsqualität gibt es derzeit nicht.

Zur Stabilisierung und Weiterentwicklung des funktionierenden Geschäftsbereichs wird das südliche Planungsgebiet als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Generell ausgeschlossen werden für das Gebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Nach Ortsteilstruktur, Flächenangebot fehlen dafür die Voraussetzungen. In den, noch dörflich geprägten Ortsteil passen auch keine Vergnügungsstätten. Beeinträchtigungen während der Ruhezeiten wären nicht auszuschließen.

In diesem Zusammenhang sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Zur Sicherstellung einer gemischten Nutzungsstruktur sind gem. § 1 Abs. 6 bis 9 BauNVO für das, an der Sudelfeldstraße orientierte Mischgebiet Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig. In den Obergeschossen der Bebauung des Mischgebiets sind in Anlehnung an die geplante Entwicklung gemäß § 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO nur Wohnungen, Büro- und Praxisräume zugelassen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung

- der zulässigen Grundfläche GR,
- der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und
- der maximal zulässigen Wandhöhe WH.

7.2.1 Zulässige Grundfläche GR

Für das Planungsgebiet wird die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO in Berücksichtigung der geplanten Entwicklung für die Hauptgebäude planteilbezogen festgesetzt.

Für untergeordnete und angebaute Gebäudeteile der Hauptanlage, hier Terrassen, wird im Sinne eines Planungsspielraums und zum besseren Verständnis der geplanten Dimensionen i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO objektbezogen zusätzlich eine höchstzulässige Grundfläche definiert.

Die insgesamt festgesetzte höchstzulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u. a. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO etc.) um 50 % überschritten werden.

In Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die insgesamt festgesetzte höchstzulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u. a. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO etc.) zur Gewährleistung einer zweckentsprechenden Nutzung im Bereich der Bauräume A und B objektbezogen in einem erhöhten Maß überschritten werden. Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzen mit einer Überdeckung von mind. 0,60 m Oberboden können für die Ermittlung der zulässigen GR mit 50 v. H. ihrer Grundfläche angesetzt werden. Festsetzungen und Bindungen an eine offene und wasserdurchlässige Ausführung von z. B. Stellplätzen sowie Vorgaben für eine Mindestüberdeckung von Tiefgaragen kompensieren die Erhöhung der zulässigen Überschreitung.

Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO und der entsprechenden Kappungsgrenze werden insgesamt berücksichtigt bzw. unterschritten.

7.2.2 Zulässige Wandhöhe WH / Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung wird durch die zulässige Wandhöhe (WH) sowie durch die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die geplante Höhenentwicklung orientiert sich an den aktuellen Gebäudehöhen des Hotels bzw. des übrigen Baubestands und fügt sich so in die Umgebungsbebauung ein. Die festgesetzten Wandhöhen bieten für den Baubestand dennoch ausreichend Spielraum für eine Nachverdichtung und reduzieren dadurch eine potenzielle Neuversieglung.

Die getroffenen Begrenzungen der Wandhöhen bzw. die geplante Höhenentwicklung werden durch die Gemeinde als städtebaulich vertretbar eingestuft.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebungsbebauung.

In Berücksichtigung einer potenziellen Gefährdung durch Hochwasser im Bereich der Sudelfeldstraße wird die Höhenlage der Gebäude objektbezogen differenziert und in Berücksichtigung der vorhandenen Topografie bezogen auf NormalHöhenNull (NHN) festgesetzt. Empfehlungen der zuständigen Fachbehörden zum Umgang mit Gefahren durch Wasser werden dabei berücksichtigt. Abweichungen von der festgesetzten Höhenlage sind i. S. eines Planungsspielraums in begründeten Fällen, zum Beispiel aus Gründen des Hochwasserschutzes, bis zu einem begrenzten Maß zugelassen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Für das Planungsgebiet wird analog der vorhandenen, umgebenden Bebauung eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für das Planungsgebiet durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Haustyp, Ausrichtung der Bauwerke zueinander und notwendige Abstandsflächen sowie die geplante Ordnung der Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen / Carports) bestimmen im Wesentlichen den Spielraum der Baugrenzen. Diese berücksichtigen gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen und Anbauelementen, wie z. B. Balkone, Erker, Vordächer etc. kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Im Sinne eines Planungsspielraums werden zudem Baugrenzen ausschließlich für Terrassen definiert.

Die Firstrichtung trägt maßgebend zur Raumbildung bei. Sie wird in Berücksichtigung des Baubestands und in Abstimmung mit der umgebenden Bebauung sowie zur harmonischen Einbindung für Hauptanlagen mittels Planeintrag festgesetzt. Im Sinne eines Planungsspielraums werden für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO keine Einschränkungen zur Ausrichtung der Anlagen getroffen.

7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In Berücksichtigung der umgebenden Wohnungsdichte, einer geplanten Nachverdichtung zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs sowie zur Vermeidung von ortsteilfremden, kleinteiligen Strukturen, wie z. B. Arbeiterunterkünfte, wird die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden objektbezogen festgesetzt.

7.5 Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze

Zur Ordnung der Baustruktur sind untergeordnete Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO ab einer Grundfläche vom 6 m² nur innerhalb der entsprechend Planzeichen festgelegten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zur Wahrung der Zweckbestimmung ist die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der, mittels Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen zur Ortsdurchgrünung allgemein unzulässig.

Im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes ist die Errichtung von Spielgeräten allgemein zulässig.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen) sowie deren Ein- und Ausfahrten, sind nur innerhalb der entsprechend mit Planzeichen festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Unter Einhaltung des Art. 6 Abs. 7 BayBO darf die Tiefgaragenzufahrt überdacht werden.

Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Brannenburg in der jeweils gültigen Fassung. Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Flächen für Stellplätze, zum Beispiel Besucherstellplätze und Zufahrten sind, zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktion, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und somit zur Förderung des Wasserhaushalts sowie aus Gründen des Ortsbildes in offenen, wasserdurchlässigen und bevorzugt zu begrünenden Belägen auszuführen. Zusammenhängende Stellplätze sind nach mindestens jedem 5. Stellplatz durch Baumpflanzungen (Hochstamm) zwischen den Stellplätzen zu gliedern.

Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen und Carports) sind zur Ordnung der Baustruktur nur auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig.

Garagen, Carports und deren Nebenräumen müssen einen Mindestabstand von 0,60 m von der Grundstücksgrenze einhalten. Die seitliche Wandhöhe für Garagen beträgt max. 3,00 m. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Gelände und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

7.6 Öffentliche Verkehrsfläche

Der zu überplanende Bereich ist nördlich über den Schulweg an die Kirchenstraße angebunden. Zur Ermöglichung der Zufahrt zu dem nordöstlichen Teilgebiet wird der westliche Teilabschnitt des Schulwegs mit einer Breite von 4,50 m ausgebaut.

Eine durchgängige Verbindung zwischen Sudelfeldstraße und Kirchenstraße / Schulweg für Fußgänger und Radfahrer wird durch Geh- und Fahrtrecht gesichert.

7.7 Private Verkehrsfläche

Die Fläche der Flur Nr. 55 wird über private Verkehrsflächen (Zweckbestimmung: Erschließung) nördlich an den Schulweg / die Kirchenstraße und südlich an die Sudelfeldstraße erschlossen und somit an das kommunale Straßennetz angebunden.

Befestigte, private Verkehrsflächen sind allgemein auf das notwendigste Maß zu beschränken sowie versickerungsfähig auszuführen, um die natürliche Bodenfunktion zu schützen und möglichst zu erhalten.

7.8 Gestalterische Festsetzungen

Dachgestaltung

Aufgrund der Prägung des Gebiets wird in Verbindung mit Art. 81 BayBO besonderer Wert auf eine ausgewogene, ruhige und harmonische Gestaltung der Haus- und Dachlandschaft gelegt.

Für eine harmonische Dachlandschaft sind für Hauptgebäude nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen (DN 18° - DN 27°) sind ortsteiltypisch und bestimmt durch den Baubestand.

Für untergeordnete Anbauten, z.B. Wintergarten, Treppenhaus, Carports oder ähnliches sind Pultdächer zulässig. Sie müssen sich aus Gründen des Ortsbildes jedoch stets der Traufe der Hauptanlage unterordnen.

Zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft sind störende, für den regionalen Haustyp untypische Dachaufbauten nicht zugelassen. Dachaufbauten sind als Standgiebel oder Quergiebel ab einer Dachneigung von 25° zulässig. Dacheinschnitte mit Unterbrechungen der Trauflinie sind aus genannten Gründen ebenfalls nicht zugelassen.

Eine harmonische Einfügung neuer Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild erfordert Sensibilität in Bezug auf die Wand- und Dachgestaltung und Zurückhaltung bei Farb- und Materialwahl. Die vorgeschriebenen Materialien und Farbgebung für die Dacheindeckung sind ortstypisch. Alternative Dacheindeckungen sind für untergeordnete Bauteile zulässig.

Aus Gründen des Ortsbildes und eines homogenen Erscheinungsbildes sind aneinandergebaute Häuser (Doppelhäuser) in ihrer Dachform und –neigung sowie Dacheindeckung aufeinander abzustimmen.

Als Dachform sind für Hauptgebäude traditionelle, gleichmäßig geneigte Satteldächer mit mittigem First festgesetzt.

Fassadengestaltung

Im Bestand ist die Fassadengestaltung von natürlichen Baustoffen, wie Putz und Holz geprägt. Alternative Materialkomponenten sollen nicht ausgeschlossen werden. Allerdings sind reflektierende Materialien und grelle Farbanstriche aus Gründen des Ortsbildes nicht zugelassen.

Einfriedungen

Zur Wahrung der Sichtbeziehungen und des offenen Raumcharakters entlang der Sudelfeldstraße sind Einfriedungen bei der privaten Verkehrsfläche im Südwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (zu Fl. Nr. 54/3 der Gemarkung Degerndorf), angrenzend an die Sudelfeldstraße, nicht zulässig.

Im Geltungsbereich darf die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen in Bezug auf die ländliche Umgebung und zur Wahrung der Sichtbeziehungen und der Transparenz der Hauslandschaft maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Gelände betragen.

Im Sinne einer umweltschonenden und möglichst naturverträglichen Bebauung ist eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere einzuhalten. Die Errichtung von Sockeln zur Grundstückseinfassung sowie von Mauern ist unzulässig.

7.9 Geländemodellierung / Geländeangleichung/ Geländeveränderungen / Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Gewährleistung einer Einbindung der geplanten Gebäude in die vorhandene Topografie werden Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen etc. begrenzt und sind im Planungsgebiet allgemein lediglich in geringem Umfang zugelassen. Geländeveränderungen sind grundsätzlich weich zu modellieren. An den Gebäuden ist das Gelände auf min. 0,3 m unter Oberkante Fertigfußboden EG anzugleichen. Höhenunterschiede des natürlichen Geländes sind durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern mit einer Höhe von höchstens 0,5 m zu gestalten.

Im Sinne eines Planungsspielraums und zur Sicherstellung einer zweckentsprechenden Nutzung werden für den Bereich des geplanten Kinderspiels Aufschüttungen und Geländemodellierungen für Spielhügel, Anböschungen für Spielgeräte etc. zugelassen. Abweichungen von den Festsetzungen zur Ausbildung von Stützmauern sind ebenfalls zulässig.

7.10 Festsetzungen zur Grünordnung

Baumbestand / Gehölzpflanzungen

Gehölze (Bäume und Sträucher) spielen in Bezug auf die Siedlungsgestaltung eine wichtige Rolle. Sie vermitteln zwischen den einzelnen Gebäuden, strukturieren das Straßenbild und tragen zu einem durchgängigen und einheitlichen Ortsbild bei.

Private Grün- und Freiflächen sind zudem wesentliche Voraussetzungen für ein gesundes Wohnumfeld.

Zur Verbindung der Grünstrukturen in der Umgebung ist die Gehölzgruppe im nordöstlichen Randbereich als zu erhalten festgesetzt. Die ortsbildprägende Grünzäsur am östlichen Randbereich wird dadurch gesichert.

Es dauert viele Jahre, bis eine Siedlung eingewachsen ist und ihr typisches Erscheinungsbild erreicht hat. Bestehende entsprechend Planzeichen festgesetzte Laubbäume und Obstgehölze sind daher zu erhalten, dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden.

Die Bäume sind vor allem während der Bauzeit besonders zu sichern. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe zzgl. 1,50 m dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden bzw. sind entsprechende Sicherungs- und Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe Juli 2014, zu veranlassen.

Es gelten zudem die Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP 4),Ausgabe 1999 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV.

Bestehende Laub- und Obstbäume sind allgemein zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl zu ersetzen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des überplanten Gebiets sowie zur Stärkung der Umgebung werden Mindestpflanzgebote heimischer Laubgehölze, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen.

Standortvorschläge für Baumpflanzungen werden im Planteil des Bebauungsplans hinweislich dargestellt. Von der dargestellten Lage kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich grundsätzlich an der Artenzusammensetzung der potenziellen natürlichen Vegetation pnV orientieren, Aspekte des Klimawandels sind dabei jedoch zu berücksichtigen. Aufgrund der auch in der Region bereits erkennbaren klimabedingten Veränderungen in der Vegetation ist grundsätzlich verstärkt auf klimagerechte Gehölze abzustellen, gegebenenfalls auch abweichend von der potenziellen natürlichen Vegetation.

Heimische, standort- und klimagerechte Bäume und Sträucher sind z. B. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*). Für Obstbäume wird die Verwendung alter bewährter Sorten empfohlen.

Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Mit Laubgehölzen sind die Jahreszeiten sinnhaft wahrnehmbar, sie bieten dadurch einen hohen Erlebniswert. Laubaustrieb, Blühen und Fruchten sowie die Herbstfärbung schenken den Menschen im jahreszeitlichen Wechsel Abwechslung und spürbares Leben in einer zunehmend versteinerten Umwelt. Nadelbäume dagegen wirken oftmals starr und steif. Sie bieten im Sommer keinen nutzbaren Schatten und geben im Winter unnützen Schatten.

Die Verwendung von Gehölzsorten mit Pyramiden-, Säulen- und Hängeformen, sowie von Nadelgehölzen (Koniferen) ist nicht zulässig, da diese nicht dem traditionellen und regionstypischen Bild des ländlichen Raumes entsprechen.

Allgemein ist hinsichtlich geplanter Gehölzpflanzungen das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FSGV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien sowie sonstigen Leitungen nicht behindert werden.

Großflächige Fassaden mit geringen Öffnungen sollten zur Verschattung der Fassaden, verminderten Reflexion und damit geminderte Aufheizung des Gebäudes sowie im Sinne einer Verbesserung des lokalen Mikroklimas mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen bepflanzt werden. Auf eine heimische Artenauswahl ist zu achten.

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz

Zur Schaffung wohnungsnaher Spielmöglichkeiten wird an Stelle des Verbindungsgebäudes der Hausnummer 20 (aufgelassenes Hotel) eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz in der Mitte des Geltungsbereichs geplant.

Durch die Umnutzung der Fläche ist der Erhalt des Baumbestandes und der Schutz der natürlichen Bodenfunktion stärker gewährleistet.

Private Grünflächen, Zweckbestimmung Ortsdurchgrünung

Innerhalb der im Planteil festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung zur Ortsdurchgrünung ist aus Gründen des Orts- und Erscheinungsbildes und zur Gewährleistung der natürlichen Bodenfunktion die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche unzulässig.

Tiefgaragenbegrünung

Die Tiefgarage ist zur Unterstützung des Wasserhaushalts und zur Kompensation der Überschreitung durch die baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit mind. 0,60 m Oberboden zu überdecken und zu begrünen.

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Im Übergang zur westlich angrenzenden Wohnfläche werden zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung und in Berücksichtigung der Vorgaben des Art. 48 AGBGB Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt.

Im Sinne einer naturnahen Gestaltung sowie als erweitertes Lebensraumangebot sollten Sträucher aus heimischen Vogelschutz- und –nährgehölzen verwendet werden.

Vogelschutz- und –nährgehölze sind z.B.

Amelanchier i.A.	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus i.A.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes i.A.	Johannisbeere
Rosa i.A.	Wildrosen
Rubus i.A.	Brombeere / Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

7.11 Schallschutz

Für diesen Bebauungsplan wurde im Juni 2019 eine schalltechnische Untersuchung der Müller-BBM GmbH, Planegg bei München angefertigt, um die Verkehrslärmimmissionen der Sudelfeldstraße, die Schienenverkehrslärm der Strecke Rosenheim-Kiefersfelden und die Lärmimmissionen durch die umliegenden Gewerbebetriebe zu ermitteln und beurteilen.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Untersuchung zusammengefasst:

Verkehrsgeräusche

- […] Im Bereich des Mischgebiets entlang der Sudelfeldstraße ergeben sich an den Südfassaden tagsüber bis 62 dB(A) und nachts bis 51 dB(A), an übrigen Fassaden 53 bis 59 dB(A) tags und 47 bis 52 dB(A) nachts. An den nördlich zurückgesetzten Baufeldern ergeben sich tagsüber 50 bis 58 dB(A) und 43 bis 53 dB(A) nachts.
- An den geplanten Gebäuderiegeln in erster Reihe zur Sudelfeldstraße werden die Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005 für Misch-/Dorfgebiete von 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts um jeweils 2 dB überschritten.
- An den geplanten Ein- und Mehrfamilienhäusern im zurückliegenden WA-Bereich treten Überschreitungen der Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts auf. Tagsüber ergeben sich Überschreitungen an den Gebäuden in 2-ter Reihe um bis zu 3 dB. Nachts werden nur an wenigen Fassadenabschnitten des Bebauungsplanumgriffs die ORW für WA eingehalten.
- Der zur Beurteilung hilfsweise herangezogene Immissionsgrenzwert (IGW) der 16. BImSchV für Mischgebiete / Allgemeine Wohngebiete von 64/59 dB(A) tags und 54/49 dB(A) nachts wird tagsüber durchwegs eingehalten. Nachts ergeben sich Überschreitungen von bis zu 4 dB in WA.
- Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Gewerbegeräusche (einschl. Landwirtschaft)

- […] Im Mischgebiet nördlich der Sudelfeldstraße ergeben sich bis zu 54 dB tagsüber. Am bestehenden Wohngebäude (Sudelfeldstraße 18) ergeben sich an der Nord- und Ostfassade bis zu 60 dB(A), an der Süd- und Westfassade maximal 55 dB(A).
- Das nordöstlichste Baufeld mit bis zu 4 Wohneinheiten wird an der Ostfassade mit bis zu 60 dB(A) und an der Südfassade bis zu 57 dB(A) mit Gewerbelärmimmissionen beaufschlagt.
- Westlich der Durchwegung ist mit maximal 53 dB(A) tagsüber im ungünstigsten Stockwerk zu rechnen.
- In der lautesten Nachtstunde ist im gesamten Gebiet mit maximal 29 dB(A) zu rechnen.
- Die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts werden westlich der Durchwegung des Bebauungsplangebiets eingehalten. Im Nordosten ergeben sich an der Ost- und Südfassade Überschreitungen von 2 bis 5 dB.
- Am bestehenden Bauernwohnhaus (Sudelfeldstraße 18) werden die IRW für WA-Gebiete um bis zu 5 dB überschritten (Nord- und Ostfassade).
- Im MI-Gebiet nördlich der Sudelfeldstraße werden die IRW eingehalten.
- Es sind Schallschutzmaßnahmen aufgrund von Gewerbegeräuschen vorzusehen.

Maximalpegelbetrachtung

- Aufgrund von „Türenschlagen“ bzw. „Kofferraumklappe“ auf dem Kundenparkplatz der Schreinerei Reisinger ergeben sich maximal 71 dB(A) an der ungünstigsten Fassade des Untersuchungsgebiets. Die „beschleunigte Abfahrt“ von Lkw ergibt aufgrund der größeren Entfernung maximal 70 dB(A) an der ungünstigsten Fassade des Untersuchungsgebiets.
- Die sich durch die Kreissäge ergebenden kurzzeitigen Geräuschspitzen erzeugen einen Maximalpegel von bis zu 70 dB(A).
- Während der Nachtzeit ist mit den Maximalpegeln von der Abfahrt vom Busunternehmen zu rechnen. Diese ergeben maximal 56 dB(A) an der ungünstigsten Fassade des Untersuchungsgebiets.
- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen für Mischgebiete von tagsüber 90 dB(A) und nachts 65 dB(A) bzw. für WA- Gebiete von tagsüber 85 dB(A) und nachts 60 dB(A) werden eingehalten

Zum Schutz der Aufenthaltsräume werden für den Neu- und Umbau Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Zur Minderung der Lärmbelastung durch das direkt angrenzende Gewerbe auf ein für Wohnen abwägbares Maß sind im nordöstlichen Bereich aktive Maßnahmen in Form von Abschirmeinrichtungen notwendig. Weitere Ausführungen sind dem Gutachten Müller-BBM GmbH zu entnehmen. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

7.12 Festsetzungen zum Artenschutz

Zur Vermeidung vorhabenbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden Festsetzungen zum Artenschutz getroffen.

Für die zur Disposition stehenden Bestandsbauten im Planungsgebiet wurde im Juli 2023 durch Dr. Christof Manhart eine Gebäudekontrolle durchgeführt. Der Bericht zur Gebäudekontrolle liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Die Ergebnisse der Begehung sowie die, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vonseiten der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim vorgebrachten Bedenken und Anregungen (Schreiben vom 11.04.2023, AZ: 33-BP-202350696) bilden die Grundlage für die artenschutzrechtlichen Festsetzungen.

8. Auswirkungen der Planung

Entsprechend dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht i.S. des § 2a BauGB aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche entsprechend §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von 20.000 m^2 wird wesentlich unterschritten.

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche wird mit der geänderten Planung für den Wohnflächengewinn erhöht bzw. entspricht der Bebaubarkeit nach § 34 BauGB. Das ist städtebaulich angemessen und schont Grund und Boden.

Negative Eingriffe oder zusätzliche Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Ortsbild sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Eine Ausgleichspflicht wird durch diesen Bebauungsplan nicht begründet.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet. Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind nach derzeitigem Kenntnisstand von diesem Bebauungsplan nicht betroffen.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich entsprechend der Denkmalliste Bayern (Stand 06.07.2018) keine Bau- und Bodendenkmale.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen sind.

8.1 Orts- und Landschaftsbild

Durch die Umnutzung der Fläche wird sich das Erscheinungsbild verändern. Die Veränderungen sind aufgrund der Lage im Landschaftsraum jedoch lokal begrenzt.

Im Zuge der Bebauung werden voraussichtlich einzelne wenige Bäume gefällt, durch die Bebauung wird sich ein verändertes Ortsbild ergeben. Die neue Bebauung fügt sich aber durch den Anschluss an die bestehende Bebauung und die festgesetzte Durchgrünung in das Ortsbild ein.

Um den damit verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die eine der örtlichen Situation angemessene Gestaltung und Freiraumstruktur sicherstellen.

8.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Mit diesem Bebauungsplan liegt aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kein Eingriff im Sinne des BauGB vor. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Die naturräumliche Gliederung des Vorhabenbereichs stellt sich wie folgt dar:

Biographische Region	kontinental
Großlandschaft	Alpenvorland

Naturraum-Haupteinheit (Ssymank)	D66 Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit (Meynen / Schmithüsen et. al.)	038 Inn-Chiemsee-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP)	038-N Rosenheimer Becken

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Zuge der Bebauung werden voraussichtlich einzelne wenige Bäume und Sträucher gefällt. Markante Bäume und die Gehölzgruppe im nordöstlichen Randbereich werden als zu erhalten festgesetzt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen werden dadurch gesichert, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten. Zudem bieten der bestehende Obstanger und Gehölze der umgebenden Landschaft ausreichend Ausweichungsmöglichkeiten.

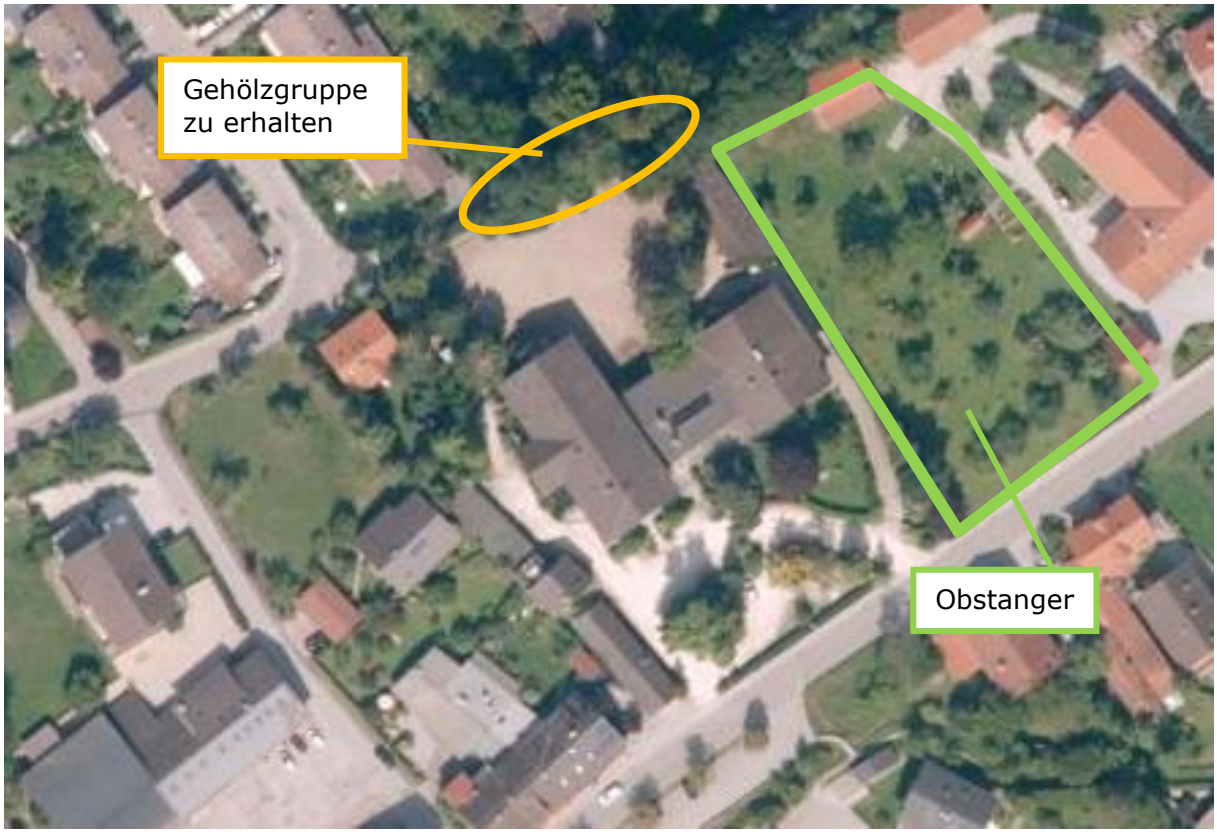

Abb. 8 Der bestehende Obstanger und Gehölze in der näheren Umgebung zum Geltungsbereich – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2019 StMFH; Geobasisdaten © 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung

Innerhalb des Bereichs mit geplanten Baumaßnahmen fehlen Strukturen oder Habitatrequisiten für artenschutzrechtlich relevante Insekten- und Amphibiengruppen. Für Amphibien gibt es im Planungsgebiet keine Laichgewässer.

Der Parkplatz und die Erschließungsfläche sind mit Kies und Schotter ausgeführt. Ein Vorkommen von Reptilien kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Isolation durch angrenzende Straßen sowie der intensiven Nutzung der Kies-/Schotterfläche als Verkehrsfläche des bestehenden Hotelbetriebes (ständige Störung) und fehlender weitere Habitatrequisiten (z.B. Versteckmöglichkeiten) ist ein Vorkommen von Reptilien nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Durch den Obstanger in unmittelbarer Nähe und die Gehölze in der umgebenden Landschaft wird die räumliche Funktion der möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel weiterhin aufrechterhalten.

Für die zur Disposition stehenden Bestandsbauten im Planungsgebiet wurde im Juli 2023 durch Dr. Christof Manhart eine Gebäudekontrolle mit folgendem Fazit durchgeführt.

„Zur Beurteilung der Gebäude zum BPlan „An der Sudelfeldstraße“ in Brannenburg hinsichtlich Vorkommen von Fledermäusen bzw. einer möglichen Nutzung als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermäuse sowie Hinweise auf gebäudebrütende Vogelarten, erfolgte am 28.07.2023 eine Besichtigung der Gebäude.

Im Außenbereich des Hauptgebäudes befanden sich potenzielle Quartiere hinter den Ortgangbrettern, und den Fensterläden. Über einen Mauerbruch im Dachbereich gibt eine Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse in den Dachboden des Hauptgebäudes. Hinweise auf eine Nutzung des Dachbodens durch Fledermäuse lagen nicht vor. Weitere potenzielle Quartiere beschränken sich auf die Ortgangbretter des kleinen Wohnhauses. Die Innenräume sind für Fledermäuse nicht zugänglich und können als Quartier für Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Die Spalten hinter den Ortgangbretter und den Fensterläden sind als Winterquartiere ungeeignet, als Sommerquartier können diese Strukturen allerdings genutzt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz sind konfliktvermeidenden Maßnahmen durchzuführen.

Hinweise auf gebäudebrütende Vogelarten lagen nicht vor.“ (MANHART 2023)

Auf das Kap. 7.12 Festsetzungen zum Artenschutz wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Damit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

8.3 Verkehr

Das Plangebiet liegt direkt an der Kreisstraße RO 31. Das Plangebiet wird über private Verkehrsflächen nördlich an den Schulweg / die Kirchenstraße und südlich an die Sudelfeldstraße erschlossen und ist somit an das kommunale Straßennetz angebunden. Empfindliche Nutzungen, die durch den neu entstehenden Verkehr belastet werden könnten, sind nicht vorhanden.

Durch den Ausbau des westlichen Teilabschnitts des Schulwegs wird die Zufahrt zu dem nordöstlichen Teilgebiet ermöglicht.

Eine durchgängige Verbindung zwischen Sudelfeldstraße und Kirchenstraße / Schulweg für Fußgänger und Radfahrer wird geschafft.

Die Umplanung in diesem Bereich dient der Generierung von zusätzlichem Wohnraum im Innenbereich, der Schonung von Außenbereichsflächen, der Stabilisierung und Weiterentwicklung des funktionierenden Geschäftsbereichs an der Sudelfeldstraße.

Zusätzliche Kundenstellplätze werden an der Sudelfeldstraße geschaffen. Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr können auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden.

In der Folge ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens an der Kirchenstraße / Schulweg zu rechnen, das aber ausschließlich vom Anliegerverkehr bestimmt ist. Die möglichen Auswirkungen durch die geringe Zunahme des Verkehrsaufkommens wird als nicht erheblich eingestuft.

8.4 Lärm

Das Plangebiet wird von den Verkehrslärmimmissionen der Sudelfeldstraße beaufschlagt. Der Schienenverkehrslärm der Strecke Rosenheim- Kiefersfelden von Osten wirkt zusätzlich auf das Gebiet. Daneben wird das Gebiet auch durch die Geräusche umliegender Gewerbebetriebe beaufschlagt. In diesem Zusammenhang wird auch auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen (Müller-BBM GmbH, 11.06. 2019, Bericht Nr. M149274/01). Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die vorgegebene Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.

8.5 Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser

In der Vorbereitung der Planung wurde für das Vorhaben „Errichtung von drei Einfamilienhäusern und fünf Doppelhäusern, Sudelfeldstraße 18 – 22“ durch das Büro BLASY + MADER GmbH, 82279 Eching am Ammersee ein Baugrundgutachten erstellt (Projekt Nr. 7891, mit Stand vom 25.02.2016). Die Ergebnisse können auf vorliegende Planung übertragen werden.

Demnach ist „*eine Versickerung von Oberflächenwasser […] in den feinkornärmeren Schuttablagerungen prinzipiell möglich. Die Versickerung sollte über tiefere Schächte erfolgen, so dass hiermit möglichst viele feinkornärmere Schichten erfasst werden.*

Für die Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen kann ein Kf-Wert von $1*10^{-5}$ m/s angesetzt werden.“ (BLASY + MADER 2016)

Brannenburg, den.....

.....
Matthias Jokisch
Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)

  http://risby.bayern.de/

  Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern

  Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de

- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS

  http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/

  Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
  Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de

- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN

  https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm

  Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, poststelle@lfu.bayern.de

- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN

  © 2005 – 2019 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
  Stand der letzten Bearbeitung 08.09.2018

  Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting

- RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE BRANNENBURG (1987)

- FORTSCHREIBUNG UND AKTUALISIERUNG DES STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTS FÜR DAS GEBIET DER KARFREITKASERNE UND DEN ORTSTEIL DEGERNDORF

  Architekturbüro Eberhard von Angerer, August 2011

- ERLÄUTERUNG RAHMENPLAN SUDELFELDSTRASSE

  Stand: 17.08.2017, Planungsgruppe Strasser GmbH, 83098 Brannenburg

- DIGITALE FLURKARTE, MAßSTAB 1 : 1.000, STAND DEZEMBER 2015

- VERMESSUNG

  Vermessungsbüro BIBL, 18.01.2016 und 24.02.2016

Anlagen

- SCHALLTECHNISCHE VERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG DER VERKEHR- UND GEWERBEGERÄUSCHE

  Müller-BBM GmbH, 11.06. 2019, Bericht Nr. M149274/01

- GEBÄUDEKONTROLLE ZUM BPLAN NR. 37 „AN DER SUDELFELDSTRAßE“, BRANNENBURG

  Dr. Christof Manhart, Birkenweg 5, 83410 Laufen, Stand 14.08.2023