

1. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 35 „Zwischen Rosenheimer Straße, Bahnhofstraße und Bahnlinie“

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtl. Betrachtung

Planfassung zur Bekanntmachung

Datum: März 2024

Projekt: 23851

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser
Zweigstelle Rosenheim

Kufsteiner Straße 87, 1. OG Ost
83026 Rosenheim
Tel. +49/(0)8031 – 30 425 -0
rosenheim@plg-strasser.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Dipl. Ing. (FH) Andrea Kaiser, Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Erforderlichkeit	1
1.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB	1
2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum.....	1
3.0 Bestand und Planung, Alternativen	2
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	2
3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten	5
3.3 Planung.....	10
3.4 Alternativen.....	12
4.0 Begründung der Festsetzungen	12
4.1 Art der baulichen Nutzung	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung	13
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	14
4.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze	14
4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
4.6 Gestalterische Festsetzungen	15
4.7 Festsetzungen zur Grünordnung.....	15
5.0 Auswirkungen der Planung	15
5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	16
5.1.1 Eingriffsbilanzierung.....	16
5.2 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG	17
5.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	18
Literatur- und Quellenverzeichnis	21

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Für die Grundstücke am Kerschelweg Flur Nrn. 173/50 und 173/85, Gemarkung Degernsdorf a.Inn, wurde der Antrag auf die Errichtung eines gewerblichen Gebäudes (Schreinerei) gestellt.

Besagte Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35 „Zwischen Rosenheimer Straße, Bahnhofstraße und Bahnlinie“.

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden für die überplanten Grundstücke keine überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Zur Umsetzung der Planung im Sinne einer Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich muss der Bebauungsplan geändert werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Brannenburg hat sich mit der Thematik in seiner Sitzung vom 10.10.2023 befasst und die 1. Änderung des Nr. 35 „Zwischen Rosenheimer Straße, Bahnhofstraße und Bahnlinie“ beschlossen.

1.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Die Bebauungsplanänderung wird als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche entsprechend §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG ist nicht erforderlich.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 5 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. § 50 Abs. 1 BImSchG bleibt von der Planung unberührt.

Mit diesem Bebauungsplan liegt aufgrund der geplanten Ergänzung der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Nachdem es sich bei dem Vorhaben jedoch um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist ein Ausgleich i. V. m § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB aufgrund des beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

In der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB wird auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

Die Grundzüge der rechtskräftigen Planung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 35 „Zwischen Rosenheimer Straße, Bahnhofstraße und Bahnlinie“ werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht in Frage gestellt.

Die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) entsprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Änderung des Bebauungsplans 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.

2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Planungsgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Zwischen Rosenheimer Straße, Bahnhofstraße und Bahnlinie“ umfasst die Flur Nrn. 173/50, 173/51, 173/85 und 173/86 der Gemarkung Degernsdorf a.Inn (siehe folgende Abbildung).

Die überplanten Bereiche umfassen eine Fläche von circa 1.740 m².

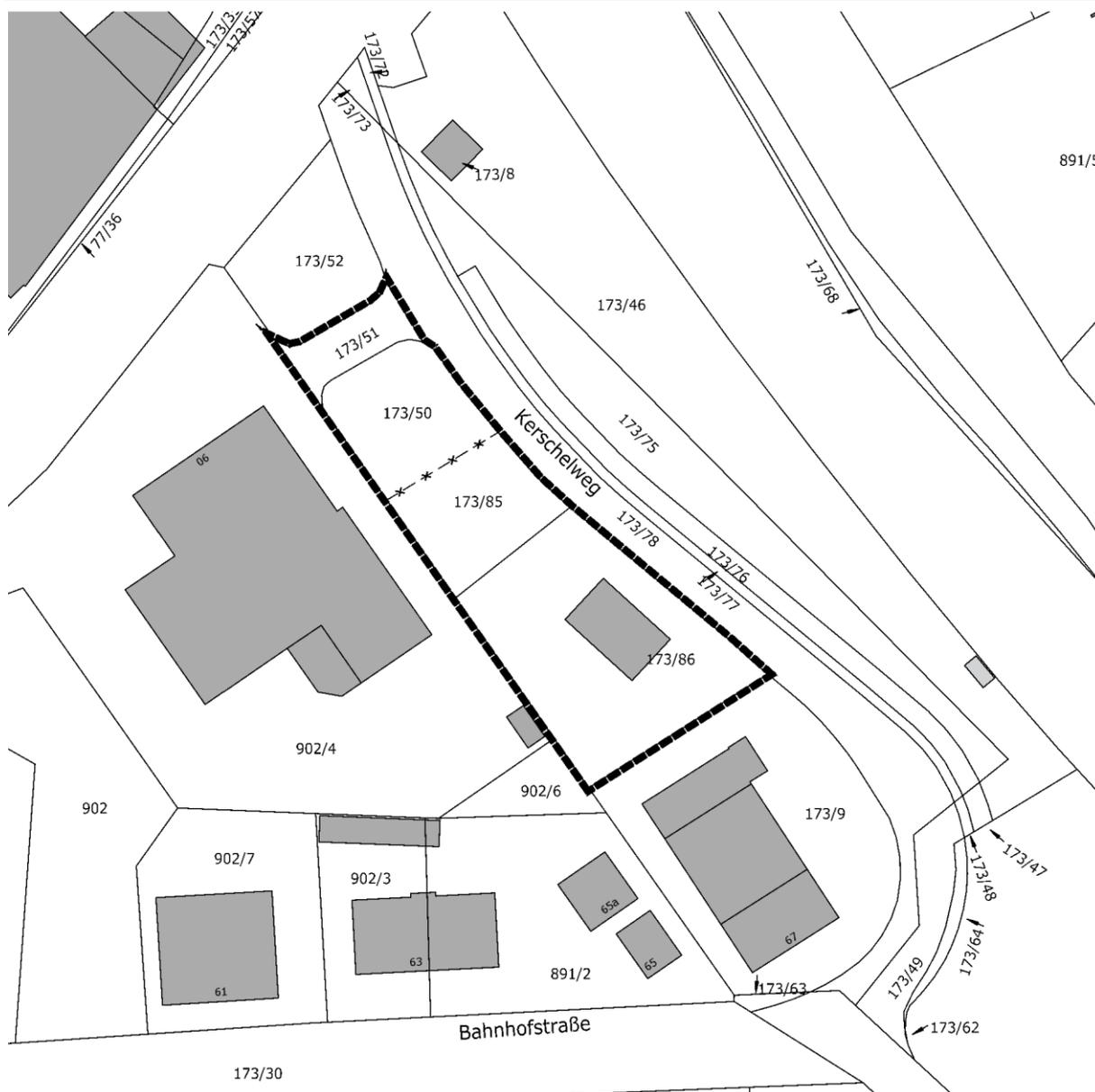


Abb. 1 Karte Geltungsbereich M 1 : 1.000
 Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 11.2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils Degerndorf a. Inn des Hauptorts Brannenburg.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist wie folgt begrenzt:

Im Norden	Grünfläche im Übergang zur Rosenheimer Str. (St 2363)
Im Osten	Kerschelweg, anschließend ortsbildprägende Grünflächen
Im Süden	Mischgebiet an der Bahnhofstraße
Im Westen	Sondergebiet „Einzelhandel und Dienstleistungen“

Tab. 1 Vorhandene Nutzungen angrenzend an das Planungsgebiet

3.0 Bestand und Planung, Alternativen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan sind die, an der Bahnhofstraße bzw. am Kerschelweg gelegenen Bereiche allgemein als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO lediglich für das südliche Planungsgebiet definiert.

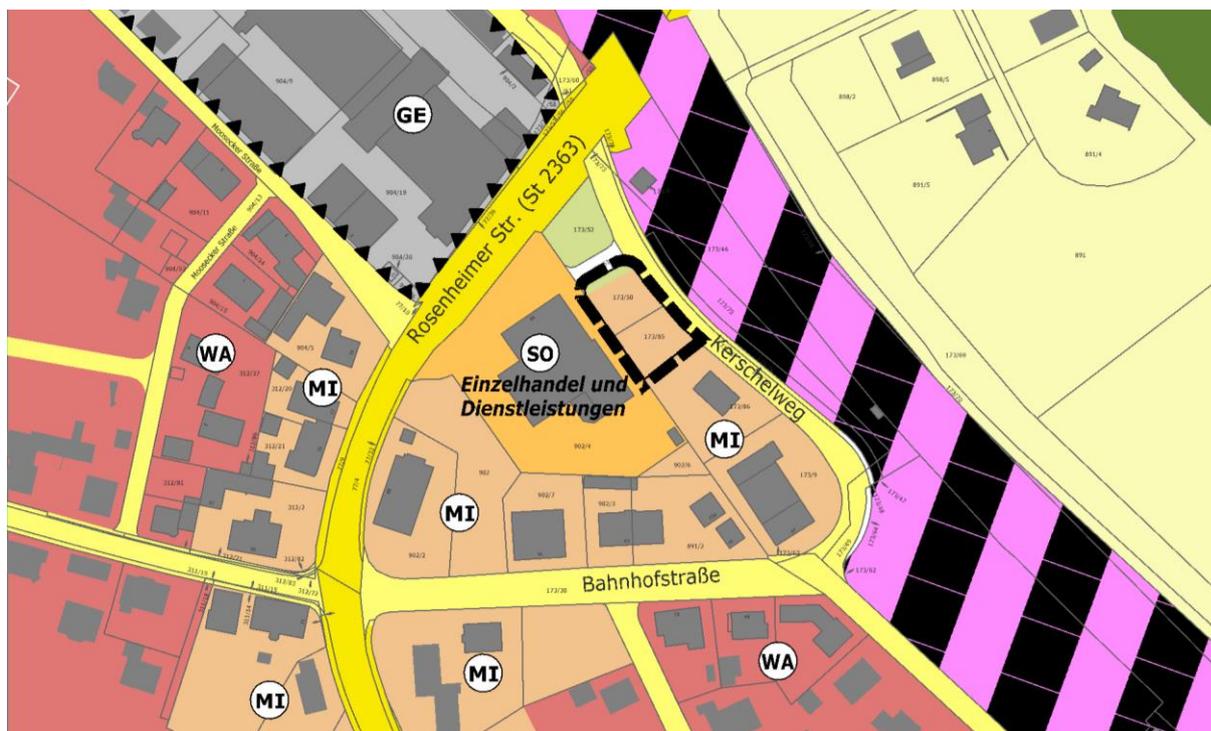


Abb. 3 Auszug aus Flächennutzungsplan der Gemeinde Brannenburg mit Kennzeichnung des Berichtigungsbereichs (schwarze Blockmarkierung) M 1 : 2.500
Quelle: © Gemeinde Brannenburg; Geobasisdaten © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

Die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) für das nördliche Planungsgebiet entsprechen daher nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Änderung des Bebauungsplans wird 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.

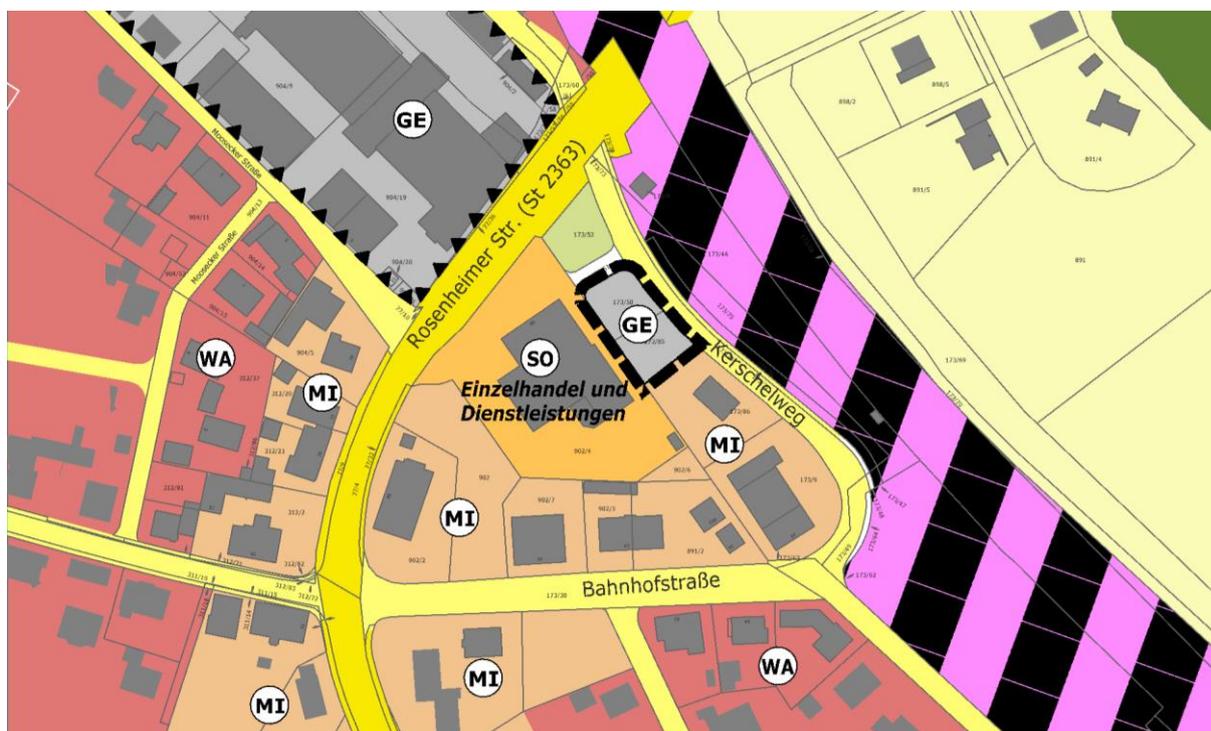


Abb. 4 Verbildlichung der berichtigten Darstellungen im Flächennutzungsplan innerhalb des Planungsgebiets (schwarze Blockmarkierung) M 1 : 2.500
Quelle: © Gemeinde Brannenburg; Geobasisdaten © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten

Baubestand und ausgeübte Nutzung, bauliches Umfeld

Das bauliche Umfeld des Planungsgebiet ist am Kerschelweg und nördlich der Bahnhofstraße geprägt von einer gemischten Nutzung.

Dominant ist der ehemalige Lebensmittelmarkt an der Rosenheimer Straße. Des Weiteren befinden sich in dem Gebiet Verwaltung, nicht störendes Handwerk, Einzelhandel Elektrogeräte und Multimedia, Wohnen sowie Gastronomie.

Erschließung

Das Planungsgebiet ist durch den Kerschelweg unmittelbar erschlossen und an das gemeindliche Straßennetz angebunden.

Technische Infrastruktur

Die überplanten Grundstücke sind in Teilen durch bestehende Anschlüsse an die vorhandene technische Infrastruktur angebunden. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten auch für künftige Einrichtungen oder Änderungen bzw. Erweiterungen im Bestand bereitgestellt werden können.

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste der Gemeinde Brannenburg des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 03.09.2023 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 22.11.2023).

Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich mit der „Villa, sog. Villa Steinbeis, zweigeschossiger Satteldachbau über hohem Sockel mit Giebelrisalit und Wandgliederungen, in historisierender Formensprache, 1870, Umbau durch Architekt Emanuel von Seidl, um 1900“ (Baudenkmal Nr. D-1-87-120-19) in einer Entfernung von circa 180 m südlich des Planungsgebiets.

In einem Umfeld von circa 1 km sind keine Bodendenkmale verzeichnet.

Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (zum Beispiel Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler u. a.).

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 Flora-Fauna-Habitat FFH-Gebiet Nr. 8138-372.01 „Moore um Raubling“ in einer Entfernung von circa 1,25 km nördlich des überplanten Bereichs.

Das nächstgelegene nationale Schutzgebiet befindet sich mit dem Landschaftsschutzgebiet LSG-00595.01 „Inntal Süd“ in einer Entfernung von circa 75 östlich des überplanten Bereichs, östlich der Bahnlinie Rosenheim - Kufstein.

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

Entsprechend dem Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befindet sich der Änderungsbereich nicht innerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten.

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Flächen der Biotopkartierung

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem FIS Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU, Online-Abfrage vom 22.11.2023, befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine kartierten Biotopflächen.

Bei den nächstgelegenen Flächen der Biotopkartierung Bayern: Flachland handelt es sich um „naturnahe Waldflächen am Nordostrand von Brannenburg“ (Biotop Nr. 8040-1278) in einer Entfernung von circa 160 m östlich des Planungsgebiets.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Biotopflächen 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 geplanten Nutzung, der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets und der trennenden Wirkung der Bahnlinie „Rosenheim – Kufstein“ nicht zu erwarten.

Grünordnung / Gehölzbestand / Realvegetation

Der südliche Bereich des überplanten Gebiets ist bereits bebaut.

In den Randbereichen des Planungsgebiets befindet sich ein Gehölzbestand unterschiedlichen Alters und Stammumfang.

Im südwestlichen Grenzbereich findet sich ein ortsbildprägender Baumbestand.

Der Baumbestand (u. a. Stiel-Eiche) weist einen guten Allgemeinzustand auf. Die Bäume werden regelmäßig gepflegt. Entsprechende Astschnitte weisen eine gute Wundholzbildung auf.

Der nördliche Bereich des Planungsgebiets wird derzeit als Lagefläche genutzt.



Abb. 5 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 19.06.2022) mit Darstellung der Parzellarkarte und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2023 LfU; Geobasisdaten: © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

Topografie

Das Planungsgebiet ist annähernd eben und liegt im Mittel auf ca. 472,60 m ü. NHN. Aus den topographischen Gegebenheiten lassen sich keine besonderen städtebaulichen oder gestalterischen Ansprüche ableiten.

Oberflächen- / Fließgewässer

Innerhalb und im Umfeld der überplanten Grundstücke befinden sich keine Oberflächengewässer. Die geplanten Vorhaben befinden sich nicht innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

Hochwasser und sonstige Gefahren

Nach Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befinden sich der Änderungsbereich nicht innerhalb eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz.

Entsprechend dem BayernAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Hochwasser befinden sich Teile des Planungsgebiets innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets „Kirchbach“ (Datum der Verordnung: 27.01.2023, siehe folgende Abbildung). Für Teilflächen ist eine Hochwassergefahrenfläche HQextrem verzeichnet. Das Gebiet liegt vollständig innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (Onlineabfrage vom 22.11.2023).

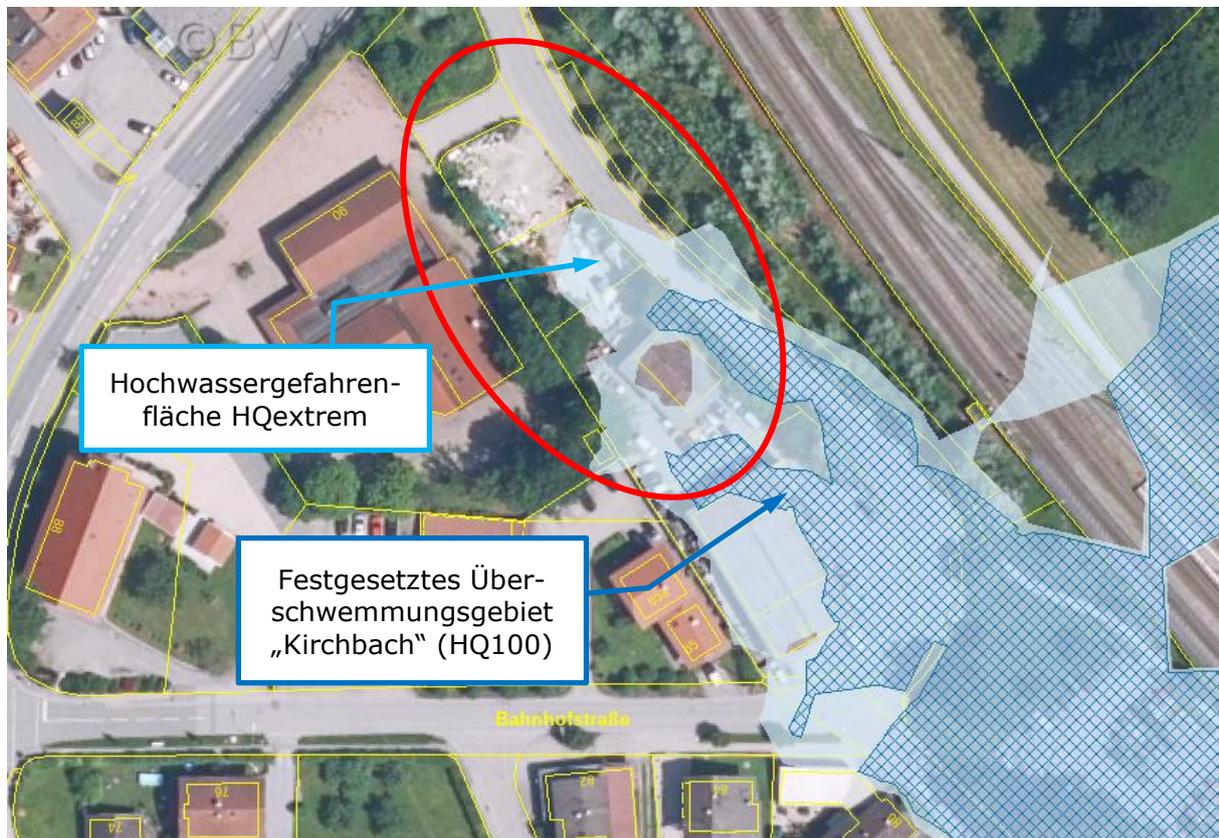


Abb. 6 Auszug aus Luftbild mit Darstellung der Parzellarkarte (gelbe Umringe) und Kennzeichnung der Hochwassergefahrenflächen im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas – Naturgefahren © 2023 StMFH; Geobasisdaten © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung; © Fachdaten© 2023 LfU

Angaben zu wild abfließenden Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Der Änderungsbereich ist überwiegend eben. Ein erhöhtes Risiko von wild abfließenden Oberflächenwasser ist nach derzeitiger Einschätzung nicht vorhanden.

Entsprechend dem BayernAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Georisiken befinden sich innerhalb des Planungsgebiets keine Gefahrenhinweisbereiche oder GEORISK-Objekte (Onlineabfrage vom 22.11.2023).

Boden / Geologie / Hydrogeologie

Entsprechend der Standortauskünfte des UmweltAtlas Bayern – Boden bzw. Angewandte Geologie des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist das Planungsgebiet wie folgt gekennzeichnet.

Standortbeschreibung Boden / Geologie / Hydrogeologie	
Ingenieurgeologische Bewertung	Allgemeiner Baugrundhinweis: sehr variable Gesteinsausbildung, z. T. wasserempfindlich, z. T. Staunässe möglich, z. T. frostempfindlich, z. T. Setzungsunterschiede möglich, oft besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar Zu erwartende mittlere Tragfähigkeit: wechselhaft
Bodenkundliche Bewertung im 1. Meter	Nährstoffverfügbarkeit: mittel Pflanzenverfügbares Bodenwasser: sehr gering Grundwasser: > 20 dm tief Stauwasser: Stau- oder Haftnässe nicht vorhanden Grobbodengehalt (Steine): sehr stark steinig, kiesig, grusig Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden im Untergrund: Carbonat Humusgehalt im Oberboden: extrem humos, anmoorig
Grabbarkeit, Wassereinfluss und Humusgehalt am Standort	Grabbarkeit im 1. Meter: oft mittelschwer grabbar Kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit im 2. Meter. Es gibt keine Hinweise auf Stau-/Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände. Es handelt sich bereichsweise um organische Böden.
Gesteinsklassifikation nach der digitalen Geologischen Karte dGK25	Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig bis Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig, Holzreste
Baugrundklassifikation nach der digitalen Ingenieurgeologischen Karte (dIGK25)	[LF,i] Inhomogene Lockergesteine
Kartierter Boden bis ca. 1 Meter Tiefe am Standort	[9c] Fast ausschließlich (Para-)Rendzina, selten Braunerde-(Para-)Rendzina aus Sand- bis Schluffgrus bis -kies (Schwemmfächersediment)

Tab. 2 Kennzeichnung des Planungsgebiets

Fachdaten: UmweltAtlas Bayern – Boden / angewandte Geologie © 2023 LfU

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich entsprechend der Moorbodenkarte von Bayern keine kartierten Moorbodenflächen.

Immissionen

Das Planungsgebiet wird durch die benachbarte Staatsstraße St 2363 und die nahe Bahnlinie Rosenheim – Kufstein beeinflusst. Negative Lärmeinwirkungen und Vorbelastungen des Schutzguts Mensch sind im Umfeld des Vorhabens daher grundsätzlich gegeben.

Entsprechend dem Lärmbelastungskataster LBK Bayern sind durch Hauptverkehrsstraßen mit über 3 Mio. Kfz / Jahr außerhalb der Ballungsräume mit mehr als 100.000 Einwohnern Auswirkungen auf das Planungsgebiet zu erwarten (siehe folgende Abbildungen).



Abb. 7 Auszug aus Karte „Straßenverkehrslärm 24 Stunden – L_{DEN} in dB(A)“ mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: Lärmkartierung Bayern 2022 © 2022 LfU; Geobasisdaten © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung



Abb. 8 Auszug aus Karte „Straßenverkehrslärm 8 Stunden – L_{Night} in dB(A)“ mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: Lärmkartierung Bayern 2022 © 2022 LfU; Geobasisdaten © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung

Zudem ist durch die tangierende Trasse der Staatsstraße sowie der Bahnlinie im Nahbereich grundsätzlich von Vorbelastungen durch Lärm, Licht und Erschütterung auszugehen.

Eine sachkundige Untersuchung der Lärmimmissionen auf das Plangebiet wurde durch das Büro Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 82152 Planegg mit Stand vom 01. Dezember 2023 durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung kam zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbliche Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft

„Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags in Höhe von 60 dB(A) für Mischgebiete (MI) bzw. 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden durch den geplanten Schreine-reibetrieb an den Immissionsorten IO 2 bis IO 9 um deutlich mehr als 10 dB unterschritten. Die Immissionsorte liegen damit nach TA Lärm außerhalb des Einwirkungsbereichs der Anlage (Schreinerei). Am IO 1 (Baugrenze Nachbargrundstück Flur-Nr. 173/86) unter-schreitet der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert um 9 dB; der von der Anlage (Schreinerei) verursachte Immissionsbeitrag ist somit nach TA Lärm als nicht relevant an-zusehen.

Nachts herrscht Betriebsruhe.

Überschreitungen der Anforderungen der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen tags (90 dB(A) in MI-Gebieten, 85 dB(A) in WA-Gebieten) sind nicht zu erwarten.

Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Gewerbeeräuschen sind nicht erforderlich. Es besteht aus immissionsschutztechnischer Sicht noch Spielraum für einen intensiveren Be-trieb der geplanten Schreinerei.“ (MÜLLER-BBM 2023)

Verkehrsgeschwimmmissionen im Änderungsgebiet

„Am geplanten Schreinereigebäude werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbegebiete (tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A)) tagsüber sicher ein-gehalten und nachts um bis zu 5 dB überschritten. Da keine Wohnung im Gebäude vorge-sehen ist, ist die nächtliche Überschreitung nicht beurteilungsrelevant.

An den Baugrenzen des möglichen Gebäudes auf Flur-Nr. 173/86 werden die Orientie-rungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Mischgebiete (tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A)) tagsüber eingehalten und nachts um bis zu 10 dB überschritten. Die hilfswise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A)) werden nachts um bis zu 6 dB überschritten. Der Schwellenwert zur Gesundheits-gefährdung in Höhe von ca. 60 dB(A) nachts wird an der Nordostfassade erreicht, jedoch nicht überschritten. Sollten künftig Wohnungen in dem Gebäude errichtet werden (nach Bebauungsplan im Obergeschoss zulässig), sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Diese sind in Kapitel 4.5 [der schalltechnischen Untersuchung] erläutert. Textvorschläge zur Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan bzw. zu Nebenbestim-mungen im Genehmigungsbescheid enthalten die Kapitel 5 und 6 [der schalltechnischen Untersuchung]“. (MÜLLER-BBM 2023)

3.3 Planung

Für das nördliche Planungsgebiet liegt ein Antrag auf Errichtung eines Werkstattgebäudes (Schreinerei) mit integriertem Büroteil und Aufenthaltsräumen vor.

Das geplante Gebäude wird im Grenzbereich zum Kerschelweg errichtet um erforderliche Sicherheitsabstände zu dem, im Osten des Grundstücks verlaufenden Mischwasserkanal einhalten zu können.

Die geplante Bauform entspricht den regionalüblichen Standards.

Die erforderliche Zahl der Stellplätze ist auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Nördlich des überplanten Grundstücks befindet sich die Ausfahrt des benachbarten Einzel-handels- / Dienstleistungsgebäudes. Die eingetragenen Geh- / Fahrt- und Leitungsrechte zur Sicherstellung eines reibungslosen Betriebs von Vorhaben im benachbarten Sonderge-biet werden nicht beeinträchtigt und durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung bestätigt.

In Berücksichtigung vorhandener Einwirkungen durch die benachbarte Staatsstraße und der Bahnlinien Rosenheim – Kufstein sowie der zu erwartenden Emissionen auf benach-barte Bauflächen wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Die geplante Bebauungsplanänderung soll dazu beitragen, die Wirtschaft in der Gemeinde Brannenburg zu stärken und Arbeitsplätze zu schaffen, während gleichzeitig alle relevanten lokalen Vorschriften und Gegebenheiten berücksichtigt werden.

Ziele des Bebauungsplans

- Nachverdichtung und Schaffung von gewerblich genutzten Flächen im innerörtlichen Bereich,
- Geordnete, maßstäbliche bauliche Entwicklung im Rahmen einer harmonischen Ortsentwicklung,
- Einbindung des Planungsgebiets in die umgebenden Strukturen.

Vor dem Hintergrund einer baulichen Entwicklung der nördlichen Plangebietsflächen ergeben sich, z. B. in Bezug auf die Einhaltung erforderlicher Abstandsflächen, Auswirkungen auf das südlich angrenzende Baugrundstück. Dieses wird daher im Zuge der Bebauungsplanänderung mit überplant.

Vor dem Hintergrund einer, aus bauordnungsrechtlicher Sicht, notwendigen Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Planungsgebiet wird, im Sinne einer Kompensation, die zulässige Wandhöhe gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht. Die zulässige Wandhöhe wird in Anlehnung an das nördliche geplante Gebäude festgesetzt. In Berücksichtigung der höheren zulässigen Wandhöhe des westlich des Planungsgebiets gelegenen Vorhabens ist eine Einbindung in die bauliche Umgebung zu erwarten.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht der planerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Flächenbilanzierung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Zwischen Rosenheimer Straße, Bahnhofsstraße und Bahnlinie“ umfasst eine Fläche von insgesamt circa 1.740 m². Von dieser Fläche werden insgesamt circa 1.605 m² als Baugrundstücke ausgewiesen, wovon entsprechend Festsetzung 60 % (Mischgebiet; Grundflächenzahl GRZ 0,6) bzw. 80 % (Gewerbegebiet GRZ 0,8) überbaut werden dürfen. Die insgesamt zulässige überbaute Grundfläche GR beträgt somit ca. 1.098 m² (siehe folgende Tabelle).

Bilanzierung zulässige Grundfläche GR			
Quartierart	Baugrundstück Flur Nrn. Größe [m] ca.-Werte entspr. digitalem Flächenabriff	GRZ	Rechnerisch zulässige GR [m²]
Mischgebiet	Flur Nr. 173/86 ca. 930 m ²	0,6	ca. 558 m ²
Gewerbegebiet	Flur Nrn. 173/50, 173/85 ca. 675 m ²	0,8	ca. 540 m ²
		Zulässige GR gesamt	ca. 1.098 m²

Tab. 3 Überblick Flächenbilanzierung

Einen Überblick über die Flächennutzungen innerhalb des Planungsgebiets liefert folgende Flächenbilanzierung.

Flächenbilanzierung im räumlichen Geltungsbereich	
Flächennutzung	Planung [m²] ca.-Werte entspr. digitalem Flächenabriff
Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 1.740 m ²
Baugrundstücke	
- Mischgebiet	ca. 930 m ²
- Gewerbegebiet	ca. 675 m ²
Baugrundstücke gesamt	ca. 1.605 m ²

Flächenbilanzierung im räumlichen Geltungsbereich	
Flächennutzung	Planung [m²] ca.-Werte entspr. digitalem Flächenabgriff
Verkehrsflächen	
- Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Erschließung	ca. 135 m ²
Verkehrsflächen gesamt	ca. 135 m ²

Tab. 4 Überblick Flächenbilanzierung

3.4 Alternativen

Die bislang unbebauten Flächen im Planungsgebiet befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereichs des Hauptortsteils Brannenburg. Aufgrund der bislang ausgeübten Nutzung als Lagerflächen weisen die überplanten Bereiche keine ortsbildprägende Funktion auf. Ähnliche Flächen stehen der Gemeinde zur Ausweisung von gewerblich genutzten Flächen im innerörtlichen Bereich nicht zur Verfügung.

Aufgrund der vorhandenen Zwänge durch tangierende öffentliche und private Verkehrsflächen sowie einzuhaltender Schutzstreifen der vorhandenen Leitungstrassen (Mischkanal) liegen zur vorliegenden Planung keine alternativen Bebauungen vor.

Bei Nichtrealisierung der Planung (Nullvariante) wäre das nördliche Planungsgebiet weiterhin nicht mit einem Baurecht versehen. Für das südlich angrenzende Grundstück würde sich kein Änderungs- bzw. Anpassungsbedarf in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche ergeben.

Eine zusätzliche bauliche Nutzung würde nicht stattfinden. Eine erhöhte Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen (Zufahrten) wären nicht gegeben, die Versiegelung des Bodens würden entfallen. Der Umweltzustand würde sich grundsätzlich nicht verändern. Die durch die Planung entstehenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter würden nicht stattfinden.

Die kurzfristige Bereitstellung von gewerblich genutzten Bauflächen im Gemeindegebiet und die damit verbundene Bereitstellung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen wäre nicht gegeben.

4.0 Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 35 "Zwischen Rosenheimer Straße, Bahnhofstraße und Bahnlinie". Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Diese Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese 1. Änderung.

Im Folgenden werden lediglich neue und geänderte Festsetzungen erläutert, im Übrigen wird auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35 "Zwischen Rosenheimer Straße, Bahnhofstraße und Bahnlinie" verwiesen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Bei dem südlichen Planungsgebiet handelt es sich gemäß der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan um ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Die zulässigen bzw. nichtzulässigen Nutzungsarten sowie Nutzungseinschränkungen für Geschossebenen werden analog der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 35 übernommen.

In Berücksichtigung des geplanten Vorhabens wird für das nördliche Planungsgebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen der benachbarten Bebauung werden dadurch nicht beeinträchtigt. Ebenso werden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Planungsgebiet getroffen (siehe Kap. 4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

Die Errichtung von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO) werden für das Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Der Ausschluss wird vorgenommen, um Konfliktsituationen mit angrenzenden Nutzungen zu vermeiden. Auch ist aufgrund des begrenzten Flächenangebotes und den eingeschränkten Erschließungsvoraussetzungen das Gebiet dafür nicht geeignet.

Aus o. g. Gründen werden auch die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Zudem wären schädliche Auswirkungen durch vorhandene Einflüsse der Staatsstraße bzw. der Bahnlinie für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird i. V. m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO für den Geltungsbereich durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ sowie der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt.

Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind allgemein einzuhalten.

Grundflächenzahl GRZ

Für das bestehende Mischgebiet wird die zulässige GRZ analog der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Für das geplante Gewerbegebiet wird die zulässige GRZ gemäß § 19 BauNVO in Anlehnung an die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt. Auf das Kap. 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen wird verwiesen.

Zulässige Wandhöhe, Höhenlage der Gebäude

Die Höhenentwicklung wird durch Festsetzung der Wandhöhe (WH) bestimmt.

Die zulässige Wandhöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit OK. Dachhaut, wird grundstücksbezogen festgesetzt.

Für das bestehende Wohngebäude wird die zulässige Wandhöhe bestandbezogen festgesetzt. Die Höhenentwicklung der geplanten Nachverdichtung fügt sich in die umgebende Bebauung ein und berücksichtigt eine Abstufung in Richtung des ortbildprägenden, innerörtlichen Angerbereichs.

Im Sinne einer der vorhandenen Gegebenheiten angepassten Bauweise und in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird entsprechend Planeintrag ein Höhenbezugspunkt für die OK.FFB.EG festgesetzt.

Für das geplante Gebäude im nördlichen Planungsgebiet wird die zulässige Wandhöhe in Anlehnung an das beantragte Vorhaben festgesetzt.

Vor dem Hintergrund einer, aus bauordnungsrechtlicher Sicht, notwendigen Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Planungsgebiet wird, im Sinne einer Kompensation, die zulässige Wandhöhe gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht. Die zulässige Wandhöhe wird in Anlehnung an das nördliche geplante Gebäude festgesetzt. In Berücksichtigung der höheren zulässigen Wandhöhe des westlich des Planungsgebiets gelegenen Vorhabens ist eine Einbindung in die bauliche Umgebung zu erwarten.

Die Festsetzung zur Höhenlage des Gebäudes wird analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die zulässige Höhenfestlegung für die OK.FFB.EG berücksichtigt die Einstufung des Planungsgebiets als wassersensiblen Bereich.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

Für das Planungsgebiet ist entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für das überplante Grundstück durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Haustyp, Ausrichtung der Bauwerke zueinander und notwendige Abstandsflächen sowie der erforderliche Schutzstreifen des bestehenden Mischwasserkanals bestimmen den Spielraum der Baugrenzen.

Vor dem Hintergrund einer baulichen Entwicklung der nördlichen Plangebietsflächen ergeben sich, z. B. in Bezug auf die Einhaltung erforderlicher Abstandsflächen, Auswirkungen auf das südlich angrenzende Baugrundstück. Dieses wird daher im Zuge der Bebauungsplanänderung mit überplant, die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend angepasst.

Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse.

Erforderliche Abstandsflächen

Für die Berechnung der Abstandsflächentiefen gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung der Gemeinde Brannenburg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe bzw. die BayBO für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag keine wirksame Abstandsflächensatzung der Gemeinde Brannenburg besteht.

Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß der Satzung über abweichende Abstandsflächentiefen sind einzuhalten. Für eine Abweichung von den vorgeschriebenen Abstandsflächen besteht keine städtebauliche Notwendigkeit.

Stellung baulicher Anlagen

Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Firstrichtung berücksichtigt den Baubestand bzw. das geplante Vorhaben sowie die tangierenden öffentlichen Verkehrsflächen. Die Vorhaben fügen sich in die umgebende Hauslandschaft ein.

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

Die Festsetzungen zu untergeordnete Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO und zu Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports / Stellplätze werden entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan übernommen.

Der entsprechende Stellplatznachweis ist mit dem Bauantrag zu führen.

4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für die Beurteilung der Schallsituation wurde durch das Büro Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 82152 Planegg eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Lärmemissionen und -immissionen durchgeführt (Bericht Nr. M177848/01, Stand 01. Dezember 2023).

Zu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen führt der Bericht folgendes aus:

„Bei der Errichtung von Wohnungen auf Flur-Nr. 173/86 sollten zum Schlafen geeignete Aufenthaltsräume an der Südwestfassade angeordnet werden.“

Im Hinblick darauf, dass gesunder Schlaf bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) häufig nicht mehr möglich ist, ist für alle zum Schlafen geeigneten Räume (auch an der Südwestfassade) eine schalldämmende Lüftungseinrichtung einzubauen bzw. deren Notwendigkeit im Bebauungsplan festzusetzen. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn

- *der Raum über ein zusätzliches Fenster an der Südwestfassade belüftet werden kann oder*
- *dem Fenster ein (teil-)verglaster Vorbau, eine (teil-)verglaste Loggia oder eine Prallscheibe etc. vorgelagert ist.*

Für das Gebäude auf Flur-Nr. 173/86 ist in den immissionsschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans der Nachweis ausreichender Schalldämmung gegen Außenlärm nach der DIN 4109-1 bei Neu- und Umbaumaßnahmen zu fordern." (MÜLLER-BBM 2023)

4.6 Gestalterische Festsetzungen

Es wird darauf hingewiesen, dass für die geplanten Vorhaben die gestalterischen Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 35 „Zwischen Rosenheimer Straße, Bahnhofstraße und Bahnlinie“ weiterhin gelten und anzuwenden sind.

4.7 Festsetzungen zur Grünordnung

Es wird darauf hingewiesen, dass für die geplanten Vorhaben die Festsetzungen zur Grünordnung der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 35 „Zwischen Rosenheimer Straße, Bahnhofstraße und Bahnlinie“ weiterhin gelten und anzuwenden sind.

Der, entsprechend Planzeichen festgesetzte, vorhandene Baumbestand ist aus Gründen des Naturschutzes und zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung zu erhalten, darf nicht beschädigt und nicht entfernt werden.

Die Bäume sind vor allem während der Bauzeit besonders zu sichern. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden bzw. sind entsprechende qualifizierte Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

5.0 Auswirkungen der Planung

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35 „Zwischen Rosenheimer Straße, Bahnhofstraße und Bahnlinie“.

In der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB wird auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet. Dennoch sind im auch beschleunigten Verfahren die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung in Berücksichtigung des bereits vorhandenen Planungsrechts, d.h. auf die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans abzustellen ist.

Durch die vorliegende Änderungsplanung wird die zulässige überbaubare Grundstücksfläche erweitert. Die Grundzüge der Planung werden nicht in Frage gestellt, die maßgeblichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden grundlegend übernommen.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen werden verändert bzw. erhöht, um der vorliegenden Planung gerecht zu werden.

Wesentliche zusätzliche negative Eingriffe oder Belastungen für die naturräumliche Umgebung sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Entsprechend der Denkmalliste der Gemeinde Brannenburg des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 03.09.2023 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 22.11.2023).

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

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet.

Die 7-Jahresfrist gemäß § 42 BauGB ist für das Planungsgebiet nicht abgelaufen, in die ausgeübte Nutzung wird durch diese Bebauungsplanänderung jedoch nicht eingegriffen.

Die Bebauungsplanänderung wird in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und Grundstückseigentümern durchgeführt. Entschädigungsansprüche nach §§ 39 bis 41 BauGB können dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, werden durch diese Bebauungsplanänderung voraussichtlich aber nicht begründet.

Ortsbild

Das Erscheinungs- / Ortsbild wird sich durch vorliegende Planung verändern. Durch die Begrenzung der Wandhöhe und Ordnung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Stellung der baulichen Anlagen ist aber davon auszugehen, dass sich das geplante Vorhaben in die bebaute Umgebung einfügt. Wesentliche zusätzliche negative Eingriffe oder Belastungen für das Ortsbild sind durch die Bebauungsplanänderung daher nicht zu erwarten.

Immissionen

Für die Beurteilung der Schallsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen durchgeführt (Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 82152 Planegg, Dezember 2023). Entsprechende Ergebnisse wurden berücksichtigt und erforderliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

5.1.1 Eingriffsbilanzierung

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB.

Mit diesem Bebauungsplan liegt aufgrund der geplanten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und der damit verbundenen Baurechtsmehrung grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die folgende Tabelle liefert einen entsprechenden Überblick.

Überblick Eingriffsbilanzierung		
Gesamter Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung		ca. 1.740 m ²
Teilbereich Mischgebiet (Flur Nr. 173/86)		
Baugrundstück: Bestehende Eingriffsflächen einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umfeld		ca. 930 m ²
Bestehendes Baurecht	Festgesetzte Grundflächenzahl	GRZ 0,60
Resultierende zulässige Grundfläche GR		ca. 930 m ² x 0,6 = ca. 558 m ²
Versiegelte Fläche: Überschreitungsregelung 50% für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, Kappungsgrenze 0,8)		ca. 930 m ² x 0,8 = ca. 744 m ²

Überblick Eingriffsbilanzierung		
Geplantes Baurecht	Festgesetzte Grundflächenzahl	GRZ 0,6
Resultierende zulässige Grundfläche GR		ca. 930 m ² x 0,6 = 558 m ²
Versiegelte Fläche: Überschreitungsregelung 50% für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, Kappungsgrenze 0,8)		ca. 930 m ² x 0,8 = ca. 744 m ²
Baurechtsmehrung	Resultierende zulässige GR	+ 0 m ²
Teilbereich Gewerbegebiet (Flur Nrn. 173/50, 176/85)		
Baugrundstück: Bestehende Eingriffsflächen einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umfeld		ca. 675 m ²
Bestehendes Baurecht	Festgesetzte Grundflächenzahl (Anmerkung: Einstufung Mischgebiet, jedoch ohne Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen)	GRZ 0,6
Resultierende zulässige Grundfläche GR (Anmerkung: jedoch keine Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen)		ca. 675 m ² x 0,6 = ca. 405 m ²
Versiegelte Fläche: Überschreitungsregelung 50% für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, Kappungsgrenze 0,8)		ca. 675 m ² x 0,8 = ca. 540 m ²
Geplantes Baurecht	Festgesetzte Grundflächenzahl	GRZ 0,8
Resultierende zulässige Grundfläche GR		ca. 675 m ² x 0,8 = 540 m ²
Versiegelte Fläche: Überschreitungsregelung 50% für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, Kappungsgrenze 0,8)		ca. 675 m ² x 0,8 = ca. 540 m ²
Baurechtsmehrung	Resultierende zulässige GR (Anmerkung: Komplette Anrechnung aufgrund bislang fehlender überbaubaren Grundstücksflächen)	+ 540 m ²
	Versiegelte Fläche	+ 0 m ²
Baurechtsmehrung gesamt	Resultierende zulässige GR (Teilbereiche Mischgebiet + Gewerbegebiet)	0 m² + 540 m² = 540 m²
	Versiegelte Fläche	0 m ² + 0 m ² = 0 m ²

Tab. 5 Überblick Eingriffsbilanzierung

Nachdem es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. Eine Ausgleichspflicht wird durch diese Bebauungsplanänderung daher nicht begründet. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan werden zudem Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen festgesetzt bzw. gelten entsprechen rechtskräftigem Bebauungsplan weiterhin.

5.2 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG

Gemäß § 7 Abs. 1 UVPG ist bei Vorhaben, die gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Spalte 2 mit „A“ gekennzeichnet sind, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

Da die festgesetzte Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschreitet ist keine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung einer UVP-Pflicht nach UVPG nicht erforderlich.

5.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

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).

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.

Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Auf das Kapitel „Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumlichen Gegebenheiten“ wird verwiesen.

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

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Biotopflächen 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 geplanten Nutzung, der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets und der trennenden Wirkung der Bahnlinie „Rosenheim – Kufstein“ nicht zu erwarten.

Grünordnung / Gehölzbestand

Der südliche Bereich des überplanten Gebiets ist bereits bebaut.

In den Randbereichen des Planungsgebiets befindet sich ein Gehölzbestand unterschiedlichen Alters und Stammumfang.

Im südwestlichen Grenzbereich findet sich ein ortsbildprägender Baumbestand, u. a. Stiel-Eiche.

Der Baumbestand weist einen guten Allgemeinzustand auf. Die Bäume werden regelmäßig gepflegt. Entsprechende Astschnitte weisen eine gute Wundholzbildung auf.

Der nördliche Bereich des Planungsgebiets wird derzeit als Lagefläche genutzt.



Abb. 9 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 19.06.2022) mit Darstellung der Parzellarkarte und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2023 LfU; Geobasisdaten: © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

Prognose zu Schädigung- und Störungsverboten

Bei Umsetzung des Bebauungsplans kommt es innerhalb des Geltungsbereichs im Zuge der Bauarbeiten voraussichtlich zur Beseitigung Gehölzbestand. Ein Eingriff in ortsbildprägende und potenziell naturschutzfachlich bedeutsamen Gehölzbeständen wird durch vorliegende Bebauungsplanänderung jedoch nicht begründet.

Die möglichen Eingriffe führen zu einem teilweisen Verlust von potenziellem Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten. Durch die Planung gehen nach derzeitiger Einschätzung jedoch keine essenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten. Zusätzlich stehen in der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich Bäume und Heckenstruktur mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung.

Zudem ist grundsätzlich anzumerken, dass durch die vorliegende Nutzung und den vorhandenen Siedlungsbereich eine Vorbelastung vorliegt und daher nur häufig und an den Lebensraum anspruchslose „Siedlungsarten“ wie Amsel, Buchfink, Rotkehlchen oder Mönchsgrasmücke zu erwarten sind.

Innerhalb der überplanten Bereiche fehlen nach derzeitiger Einschätzung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Im Eingriffsbereich und dessen Umfeld sind keine als Laichgewässer geeigneten Fortpflanzungsstätten für Amphibien vorhanden. Im unmittelbaren Eingriffsbereich sind nach derzeitiger Einschätzung keine Gehölzstrukturen vorhanden die zur Überwinterung für Amphibien geeignet sind.

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzen sind aufgrund der Standortbedingungen keine Vorkommen im Eingriffsbereich zu erwarten.

Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen.

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

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

Es ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Kontext der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatschG entgegenstehen.

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung vorhabensbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten sind, z. B.

- Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.
- Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Rosenheim.
- Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude durch Fachpersonal auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen.

Brannenburg, den

.....
Matthias Jokisch
Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH - Zweigstelle Rosenheim, Kufsteiner Str. 87, 1. OG - Ost, 83026 Rosenheim erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

BayernAtlas

<https://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Herausgeber: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Alexandrastraße 4, 80538 München, service@geodaten.bayern.de

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, Referat 101 Allgemeine Angelegenheiten, Raumbearbeitung; 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de

Bayerischer Denkmal-Atlas

<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>

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 – 2023 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

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

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Rosenheim

Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Rosenkavalierplatz 2, 81925 München

Stand: Dezember 1995

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Digitale Flurkarte, Maßstab 1 : 1.000, Stand November 2023

Schalltechnische Untersuchung

Bericht Nr. M177848/01

Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 82152 Planegg

Mit Stand vom 01. Dezember 2023