

Gemeinde Brannenburg
Landkreis Rosenheim



100. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 2 „Gmain-Weidach-Dreigartenfeld“
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtl. Betrachtung

Planfassung zur Bekanntmachung

Datum: Mai 2025

Projekt: 24810

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	2
3.0 Bestand und Planung, Alternativen	2
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	2
3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten	3
3.3 Planung.....	7
3.4 Alternativen.....	8
4.0 Begründung der Festsetzungen.....	8
4.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
4.4 Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze	10
4.5 Gestalterische Festsetzungen.....	10
4.6 Festsetzungen zur Grünordnung.....	11
5.0 Auswirkungen der Planung	12
5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	14
5.1.1 Eingriffsbilanzierung.....	14
5.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	15
Literatur- und Quellenverzeichnis	17

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Für das Grundstück Ganghoferstraße 11, Flur Nr. 297/6, Gemarkung Degerndorf a.Inn wurde, im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung und Wohnraumgewinnung, der Antrag auf Bebauungsplanänderung zur Erweiterung des vorhandenen Baubestands gestellt.

Besagtes Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gmain-Weidach-Dreigartenfeld“. Die gewünschte Nachverdichtung, durch Änderung beziehungsweise Ergänzung der überbaubaren Grundstücksfläche und die geplante Neuordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr sind nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vereinbar.

Der Gemeinderat der Gemeinde Brannenburg hat sich mit der Thematik in mehreren Sitzungen befasst und das Vorhaben in seiner Sitzung vom 20.02.2024 grundsätzlich befürwortet. Abschließend hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 08.10.2024 die geplanten Vorhaben behandelt und den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom September 2024 gebilligt.

Das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde Ende 2024 durchgeführt. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung vom 14.01.2025 behandelt und abgewogen. Die Ergebnisse der Abwägung wurden in das vorliegende Planungskonzept eingearbeitet.

Das Grundstück Flur Nr. 297/6 umfasste ursprünglich ebenfalls das Grundstück Ganghoferstraße 7. Die Grundstücke wurden zwischenzeitlich geteilt. Vor dem Hintergrund einer Anerkennung der städtebaulichen Zusammenhänge hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 14.01.2025 dazu entschieden, dass benachbarte Grundstück Flur Nr. 297/8, Gemarkung Degerndorf a.Inn in den Änderungsbereich einzubeziehen. Im Rahmen einer Überplanung sollen Nachverdichtungspotenziale untersucht und definiert werden.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich die rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gmain-Weidach-Dreigartenfeld“.

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. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. § 50 Abs. 1 BImSchG bleibt von der Planung unberührt.

Mit diesem Bebauungsplan liegt aufgrund der geplanten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche 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 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. 2 „Gmain-Weidach-Dreigartenfeld“ werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht in Frage gestellt.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Planungsgebiet umfasst die Flur Nrn. 297/6 und 297/8 der Gemarkung Degerndorf a.Inn, Gemeinde Brannenburg (siehe folgende Abbildung) mit einer Fläche von circa 1.130 m².



Abb. 1 Karte Geltungsbereich

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © Dezember 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

M 1 : 500

Die überplanten Grundstücke an der Ganghoferstraße befinden sich im zentralen Ortsbereich des Hauptortsteils Brannenburg / Degerndorf a.Inn im Gemeindegebiet von Brannenburg und sind umgeben von den, im Zusammenhang bebauten Bereichen des Siedlungsgefüges.

3.0 Bestand und Planung, Alternativen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Entsprechend der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gmain-Weidach-Dreigartenfeld“ sind die überplanten Grundstücke Gebiet als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Für das gesamte ursprüngliche Baugrundstück ist eine zulässige Grundfläche (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO) von 180 m² festgesetzt. Für die Gebäude wird die Höhenentwicklung auf höchstens zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen (vgl. § 23 BauNVO) definiert. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich am Baubestand und ermöglicht die Errichtung eines weiteren angebauten Gebäudes (Planungsgebiet). Dieses wurde zwischenzeitlich errichtet, das Grundstück wurde geteilt.

Die Fläche für zugeordnete Garagen ist für den östlichen Bereich bestandsbezogen festgesetzt.

Es werden allgemein Festsetzungen zu Pflanzgeboten für Baugrundstücke getroffen. Demnach sind die Freiflächen zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen oder zu erhalten. Standorte für Baumpflanzungen sind im Planteil eingetragen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bäume in privaten Grünflächen sollen allgemein einen Stammumfang von mind. 14 – 16 cm beziehungsweise eine Größe von mindestens 300 – 350 cm aufweisen. Ausgenommen sind Obstbäume.

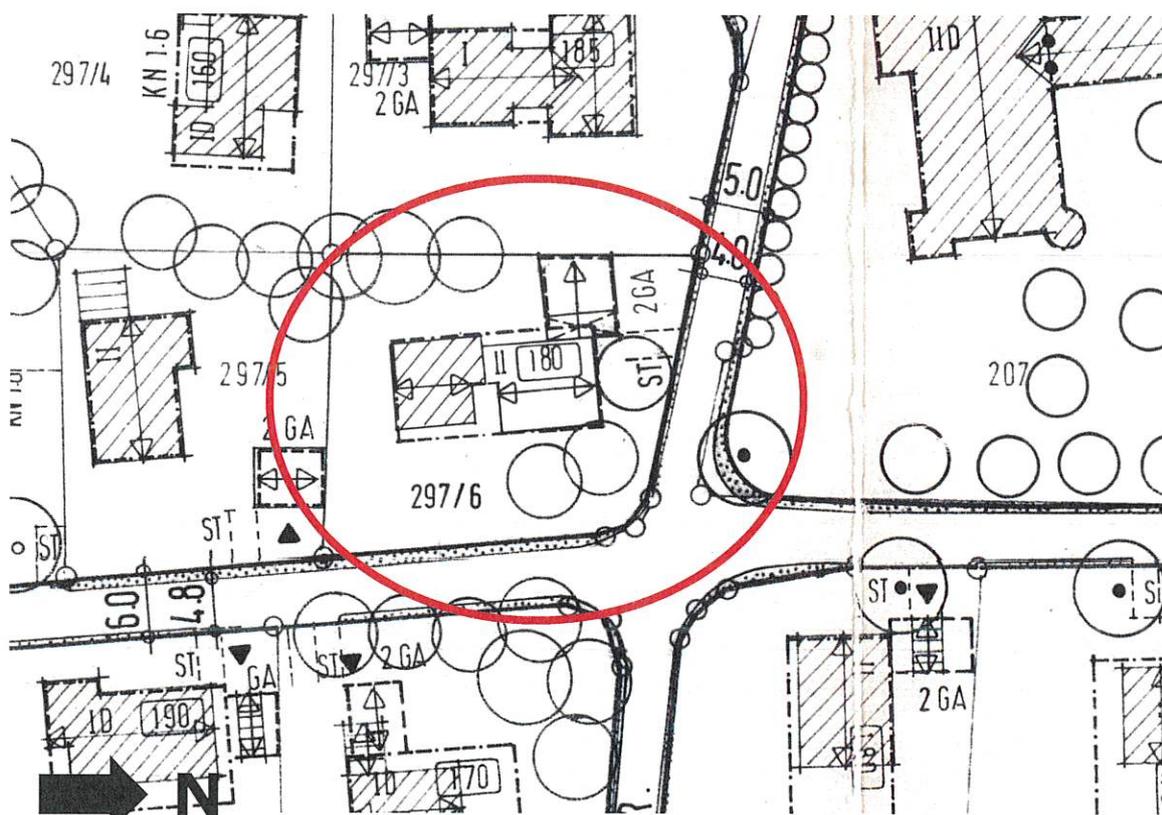


Abb. 2 Auszug aus Bebauungsplan Nr. 2 „Gmain-Weidach-Dreigartenfeld“ mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: © Gemeinde Brannenburg

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Brannenburg ist der überplante Bereich als Wohngebiet dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten

Baubestand und ausgeübte Nutzung, bauliches Umfeld

Das bauliche Umfeld des Planungsgebiet ist geprägt durch die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete.

Das, im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gmain-Weidach-Dreigartenfeld“ geschaffene Baurecht zur Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes wurde zwischenzeitlich realisiert.

Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich an der Ganghoferstraße ein Garagengebäude. Im Norden wurden weitere Nebenanlagen errichtet. Diese baulichen Anlagen sollen im Zuge der Umsetzung der Planung entfernt werden.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Erschließung

Das Grundstück ist über die Ganghoferstraße bzw. über die Hofmillerstraße an das gemeindliche Straßennetz angebunden.

Technische Infrastruktur

Die überplanten Grundstücke sind durch bestehende Anschlüsse an die vorhandene technische Infrastruktur angebunden. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können.

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste der Gemeinde Brannenburg des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 12.09.2024 sind weder innerhalb noch unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 15.10.2024).

Das nächstgelegene Baudenkmal befinden sich mit der Kath. Pfarrkirche Christkönig (Baudenkmal Nr. D-1-87-120-23) in einer Entfernung von etwa 380 m südlich des Planungsgebiets.

Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet 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 Biotop oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Im weiteren Umfeld befindet sich westlich des Planungsgebiets in einer Entfernung von circa 1,3 km das FFH-Gebiet Nr. 8238-301 „Standortübungsplatz St. Margarethen / Brannenburg“. Etwa 1,7 km südlich befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 8138-372 „Moore um Raubling“. Südlich des Änderungsbereichs befindet sich, südlich des Kirchbachs, in einer Entfernung von circa 100 m das Landschaftsschutzgebiet LSG-00118.01 „Inschutznahme des sog. „Brandl“, Ortsteil Degerndorf a.Inn, Gemeinde Brannenburg“. In einer Entfernung von circa 700 m befindet sich östlich des Planungsgebiets das Landschaftsschutzgebiet LSG-0059.01 „Inntal Süd“.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden.

Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Flächen der Biotopkartierung

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem FIS Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU, Online-Abfrage vom 15.10.2024, befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine kartierten Biotopflächen.

Bei den nächstgelegenen Biotopflächen handelt es sich um „Gehölzbestände am Kirchbach in Brannenburg“ (Biotop Nr. 8238-0096-001) etwa 200 m südlich des Planungsgrundstücks.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Biotopflächen können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden.

Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Grünordnung / Gehölzbestand / Realvegetation

Der überplante Bereich ist bebaut.

Auf dem Grundstück befindet sich kein Baumbestand. An der Ganghoferstraße wird das Grundstück durch eine geschnittene Thujenhecke begrenzt.

Die unbebauten Grundstücksbereiche sind durch Hausgartennutzung intensiv anthropogen überprägt.



Abb. 3 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 18.06.2024) mit Darstellung der Parzellarkarte und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2024 LfU; Geobasisdaten: © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Topografie

Entsprechend dem digitalen Geländemodell DGM25 der bayerischen Vermessungsverwaltung steigt das Gelände an der Ganghoferstraße von etwa 488,80 m ü. NHN im Osten auf etwa 490,00 m ü. NHN im Westen des Grundstücks. Das entspricht einer durchschnittlichen Steigung von im Mittel circa 3,7 % (Daten: BayernAtlas © 2024 StMFH, Geobasisdaten © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung; Online-Abfrage vom 11.02.2025).

Nach Norden steigt das Gelände um etwa 0,7 bis 1 %. Das entspricht einer Höhendifferenz von etwa 0,2 bis 0,3 m.

Oberflächen- / Fließgewässer

Innerhalb und im Umfeld des überplanten Grundstücks befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

In einem Abstand von etwa 108 m verläuft südlich der Kirchbach (ausgebauter Wildbach).

Hochwasser und sonstige Gefahren

Nach Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befindet sich der Änderungsbereich außerhalb angrenzend an ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz.

Entsprechend dem BayernAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Hochwasser befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Hochwassergefahrenflächen sind für den Bereich nicht verzeichnet. Das Gebiet liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (Onlineabfrage vom 15.10.2024).

Die Standorte innerhalb wassersensibler Bereiche werden nach Einstufung des Landesamts für Umwelt LfU vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann jedoch nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt LfU sind im Nahbereich des Plangebiets keine potenzielle Fließwege bei Starkregen verzeichnet. Nördlich des überplanten Bereichs ist eine Geländesenke mit potenziellem Aufstaubereich gekennzeichnet (siehe folgende Abbildung).



Abb. 4 Darstellung der potenziellen Fließwege bei Starkregen gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2024 LfU; Geobasisdaten © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Detaillierte 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 15.10.2024).

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	<p>Untergrund: inhomogene Lockergesteine</p> <p>Allgemeiner Baugrundhinweis: sehr variable Gesteinsausbildung, z. T. wasserempfindlich, z. T. Staunässe möglich, z. T. frostepfindlich, z. T. Setzungsunterschiede möglich, oft besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar</p> <p>Zu erwartende mittlere Tragfähigkeit: wechselhaft</p>
Bodenkundliche Bewertung im 1. Meter	<p>Nährstoffverfügbarkeit: mittel</p> <p>Potential als Wasserspeicher: sehr gering</p> <p>Grundwasser: > 20 dm tief</p> <p>Stauwasser: Stau- oder Haftnässe nicht vorhanden</p> <p>Grobbodengehalt (Steine): sehr stark steinig, kiesig, grusig</p> <p>Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden im Untergrund: Carbonat</p> <p>Humusgehalt im Oberboden: extrem humos, anmoorig</p>
Grabbarkeit, Wassereinfluss und Humusgehalt am Standort	<p>Grabbarkeit im 1. Meter: oft mittelschwer grabbar</p> <p>Kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit im 2. Meter.</p> <p>Es gibt keine Hinweise auf Stau-/Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände.</p> <p>Es handelt sich bereichsweise um organische Böden.</p>
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. 1 Kennzeichnung des Planungsgebiets

Fachdaten: UmweltAtlas Bayern – Boden / angewandte Geologie © 2022 LfU

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

3.3 Planung

Für das überplante Grundstück liegt ein Antrag auf Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes um einen erdgeschossigen Anbau mit Pultdach vor. Dem Gebäude sind nach Süden und Westen Terrassen angebaut.

Die bestehende Garage soll abgerissen und durch eine Doppelgarage mit Nebenräumen ersetzt werden. Erforderliche Abstände vor den Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche (Ganghoferstraße) werden dabei eingehalten.

Im Bereich der Ganghoferstraße ist ein weiterer, nicht überdachter Stellplatz geplant.

Die im nördlichen Grundstücksbereich vorhandenen Nebenanlagen sollen im Zuge der Umsetzung der Planung entfernt werden.

Für das östliche Grundstück werden Entwicklungsmöglichkeiten zur Förderung einer innerörtlichen Wohnraumgewinnung definiert.

Das geplante Vorhaben erfordert eine Änderung bzw. Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr. Das Maß der baulichen Nutzung ist an die Planung anzupassen.

Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um eine maßvolle Nachverdichtung im Umfeld der bestehenden Bebauung. Ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie ein gesundes Wohnumfeld werden durch die geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht der planerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die bestehenden Festsetzungen zur Grünordnung werden, soweit zutreffend in vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen.

Flächenbilanzierung

Der räumliche Geltungsbereich der 100. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gmain-Weidach-Dreigartenfeld“ umfasst eine Fläche von insgesamt circa 1.030 m² (= Baugrundstück). Entsprechend Festsetzung dürfen 30 % der Fläche (Grundflächenzahl GRZ 0,30) überbaut werden. Die rechnerisch zulässige überbaute Grundfläche GR beträgt insgesamt somit ca. 309 m².

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden keine Verkehrsflächen und keine Bereiche privater Grünflächen festgesetzt.

3.4 Alternativen

Die vorliegende Planung dient der Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes und der Schaffung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb eines gewachsenen allgemeinen Wohngebiets. Die Entwicklungsspielräume auf dem Baugrundstück sind durch Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen begrenzt. Alternative Lösungen wurden daher nicht untersucht.

4.0 Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich die rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gmain-Weidach-Dreigartenfeld“.

Aufgrund der Größe des Planungsgebiets und im Sinne einer besseren Lesbarkeit wurde eine Darstellung der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 gewählt. Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung basiert auf den Festsetzungen der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Gmain-Weidach-Dreigartenfeld". Im Folgenden werden lediglich inhaltlich neue und geänderte Festsetzungen erläutert, im Übrigen wird auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der vorhandenen Prägung des Gebiets und analog der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan handelt es sich bei dem Planungsgebiet um ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Aufgrund der dezentralen Lage und der eingeschränkten Erschließungsverhältnisse und aufgrund des umgebenden Gebietscharakters werden i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 (vgl. § 19 Abs. 1 BauNVO) sowie der zulässigen Wandhöhe (vgl. § 18 BauNVO) bestimmt.

Auf die Festsetzung der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl GFZ wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 BauNVO durch Festsetzung der GRZ und der Höhe baulicher Anlagen hinreichend bestimmt.

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO eingehalten. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.

Grundflächenzahl GRZ

Für das Planungsgebiet (Allgemeines Wohngebiet) wird in Berücksichtigung des geplanten Vorhabens und der umgebenden Bebauung die zulässige Grundflächenzahl GRZ festgesetzt. Die festgesetzte GRZ unterschreitet die Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO.

Zur Gewährleistung einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung darf die, aus der GRZ resultierende Grundfläche GR gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u. a. Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO etc.) bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,6 überschritten werden. Durch im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Herstellung der erforderlichen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, Vorgaben zur Begrünung u. a.) ist die Erhöhung der zulässigen Überschreitung der maximalen Grundfläche vertretbar.

Die rechnerisch ermittelte zulässige Grundfläche GR stellt allgemein ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die gemäß § 19 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind. Soweit die zulässige GR ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, ist die Baugrenze das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche, ausgenommen der zulässigen Überschreitungen gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO. Die erhöhte, maximal zulässige GR stellt in diesem Fall lediglich einen Kompensationsspielraum für die Grundflächen der insgesamt anzurechnenden baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO dar. Der rechnerische Nachweis zur Einhaltung der höchstzulässigen GRZ ist im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung zu führen.

Zulässige Wandhöhe, Höhenlage der Gebäude

Die Höhenentwicklung wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Wandhöhe (WH) bestimmt. Die festgesetzte Wandhöhe orientiert sich in ihrem Wert an zulässigen Höhenentwicklungen im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets.

Die festgesetzten, zulässigen WH berücksichtigen den Wunsch nach modernen Geschoßhöhen sowie Planungsspielraum für bauliche Maßnahmen und Verbesserungen im Bestand, wie zum Beispiel energetische Sanierung und Verbesserung des Lichtraumprofils der Wohnräume sowie familiäre Wohnraumgewinnung durch ein ausgebautes Dachgeschoss.

Die Höhenlage des Gebäudes wird analog den Vorgaben der rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanung mit Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Die geplante Höhenentwicklung fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Planungsgebiet wird analog der bisherigen Bauleitplanung und in Berücksichtigung der vorhandenen, umgebenden Bebauung die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für den überplanten Bereich durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Haustyp, Ausrichtung der Bauwerke zueinander und notwendige Abstandsflächen sowie die geplante Ordnung der Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr (Carports) bestimmen den Spielraum der Baugrenzen.

Die Spielräume der baulichen Entwicklung auf dem überplanten Grundstück sind mit den festgesetzten Baugrenzen nahezu ausgeschöpft. Diese berücksichtigen gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen und Anbauelementen, wie z. B. 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 und regionaltypische Balkone definiert.

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 besteht.

Die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Für eine Abweichung von den vorgeschriebenen Abstandsflächen besteht keine städtebauliche Notwendigkeit.

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

Die Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen / Carports) werden bestandsbezogen sowie in Berücksichtigung des geplanten Vorhabens neu geordnet und durch Planzeichen festgesetzt.

Es gilt die Satzung über die Herstellung und Gestaltung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung) in der Gemeinde Brannenburg im der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung.

Die Flächen für Kfz-Stellplätze sind im Bebauungsplan im Sinne eines Planungsspielraums nicht explizit ausgewiesen. Stellplätze sind zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bevorzugt zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäudeflucht angeordnet werden.

Flächen für Stellplätze dürfen zur Sicherstellung eines ungehinderten Rangierverhaltens und zur Gewährleistung eines ungestörten Straßenraums zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

Nicht überdachte Flächen für KFZ-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 Belägen auszuführen.

4.5 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen werden gemäß Art. 81 BayBO zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes für Neubauten getroffen.

Das überplante Grundstück befindet sich nicht in exponierter Lage mit Fernwirkung. Die Gebäude sollen sich dennoch harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die getroffenen Festsetzungen zur Bau-, Dach- und Fassadengestaltung dienen diesem Ziel und sollen zu einem positiven Erscheinungsbild beitragen.

Baugestalt

Im Sinne einer Weiterentwicklung der orts- und landschaftstypischen Hausformen sind die Gebäude in einer betont rechteckigen Form auszuführen. Aus Gründen des Ortsbildes und eines homogenen Erscheinungsbildes sind Doppelhäuser first- und traufgleich zusammenzubauen.

Die Gestaltung von Doppelhäusern sollte aus Gründen des Ortsbildes und einer einheitlichen Erscheinungsform aneinander angeglichen werden, z. B. in Bezug auf Dacheindeckung, Fassadengestaltung etc.. Allgemein sollten auch untergeordnete An- und Nebengebäude in Form, Farbe und Material dem Hauptgebäude angepasst werden.

Dachgestaltung

Entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan sind für Hauptanlagen nur gleichschenklige Satteldächer mit mittigem First zulässig. In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird die Dachneigung begrenzt. Für untergeordnete Anbauten werden im Sinne eines Planungsspielraumes und einer zeitgemäßen Gestaltung der Gebäude abweichende Dachformen zugelassen.

Für überdachte Stellplätze (Carports) sind im Sinne einer Wasserrückhaltung von Niederschlagswasser sowie als erweiterter Lebensraum auch begrünte Flachdächer zulässig.

Die Gebäude sollen sich harmonisch in das Ortsbild einfügen. Zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft sind störende, für den regionalen Haustyp untypische Dachaufbauten (z. B. Dachgauben), Giebel und Dacheinschnitte mit Unterbrechungen der Trauflinie weiterhin nicht zugelassen.

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind mit Rücksicht auf das Ortsbild, die Qualität der Dachlandschaft und die Fernwirkung bündig in, das heißt bis maximal 20 cm über, und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.

Die vorgeschriebenen Materialien und Farbgebung für die Dacheindeckung sind ortstypisch. Alternative Dacheindeckungen sind für untergeordnete Bauteile zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind aus Gründen des Ortsbildes und zur Wahrung des traditionellen Charakters des Dorfes nur als Holzzäune zulässig. Die Zaunhöhe wird in Bezug auf die ländliche Umgebung und zur Wahrung der Sichtbeziehungen begrenzt.

Im Sinne einer umweltschonenden und möglichst naturverträglichen Bebauung ist eine Bodenfreiheit von 15 cm für Kleintiere einzuhalten. Sockelmauern, Mauern und Gabionen sind unzulässig.

4.6 Festsetzungen zur Grünordnung

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wird einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung sowie der ortstypischen Gestaltung besonderes Gewicht beigemessen.

Bäume und Sträucher spielen in Bezug auf die Siedlungsgestaltung eine wichtige Rolle. Sie vermitteln zwischen den einzelnen Gebäuden, rücken die Gebäude in den richtigen Maßstab zur Umgebung, strukturieren das Straßenbild und tragen zu einem durchgängigen und einheitlichen Ortsbild bei. Die wünschenswerte Wirkung einer intensiven Begrünung zur Verbesserung des Orts- und Straßenbildes kann aber nur die Bepflanzung privater Grünflächen erreicht werden.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Bereichs sowie zur Stärkung der Umgebung werden Mindestpflanzgebote heimischer Laub- und Obstgehölze, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen.

Alle Pflanzungen sind aus standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen, z. B. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*). Allgemein ist es wichtig, heimische Pflanzen zu verwenden, welche sich in der umgebenden Landschaft wiederfinden.

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

Geschnittene Hecken sind innerhalb des Planungsgebiets zulässig. Allerdings dürfen hierfür nur heimische Laubgehölze verwendet werden, um den dörflichen Charakter zu unterstützen. Vorhandene Thujahecken sollten nach eigenem Ermessen gegen heimische Laubgehölzhecken ausgetauscht werden. Im Planteil des Bebauungsplans befindet sich eine vorgeschlagene, nicht abgeschlossene Auswahl an entsprechenden Laub- und Obstgehölzen.

Vor dem Hintergrund einer insekten- und vogelfreundlichen Bepflanzung privater Hausgärten und zur Unterstützung der Dorfökologie sind Schotter- oder Kiesgärten nicht zulässig.

Im Sinne einer Wasserrückhaltung von Niederschlagswasser, einer Verbesserung des Umgebungsklimas sowie als erweiterter Lebensraum sind Flachdächer dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Für die Dachbegrünung ist, soweit funktionell möglich, grundsätzlich Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden. Die Festsetzung der Dachbegrünung gilt nicht für Flächen für notwendige technische Anlagen oder für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

5.0 Auswirkungen der Planung

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Gmain-Weidach-Dreigartenfeld“.

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.

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 auch im 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.

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. 7 Buchstabe b 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 12.09.2024 sind weder innerhalb noch unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 15.10.2024).

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

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind keine wesentlichen nachhaltig erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange erkennbar.

Orts- und Landschaftsplanung

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit der geänderten Planung erhöht. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO werden dabei in Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsdichte nicht voll ausgeschöpft. Im Sinne einer zweckdienlichen Nutzung und in Berücksichtigung der geplanten Vorhaben wird die zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i. V. m. Satz 3 BauNVO entsprechend erhöht. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird jedoch die Kappungsgrenze unter dem maximal zulässigen Wert festgesetzt. Das ist städtebaulich angemessen und schont Grund und Boden.

Durch die vorliegende Änderungsplanung werden die Grundzüge der Planung 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 mit vorliegender Planung verändert bzw. erhöht, um der vorliegenden Planung gerecht zu werden. Eine Anpassung an die topografischen Verhältnisse vor Ort wird angestrebt. Weitere Änderungen und Ergänzungen wie z. B. Vorgaben für versickerungsfähige Ausbildung von Stellplatzbelägen, vegetationstechnische Mindestvorgaben, Begrenzung von Geländeänderungen lassen auf positive Auswirkungen auf die Umweltbelange schließen.

Das Erscheinungs- / Ortsbild wird sich durch vorliegende Planung nur geringfügig 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.

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

Entschädigungsansprüche nach §§ 39 bis 42 BauGB werden durch diese Bebauungsplanänderung voraussichtlich nicht begründet.

Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll nach der in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügten Klimaschutzklausel den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Der Klimaschutz soll dabei sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimaschutz dienen, umgesetzt werden. Vorrangige Aufgaben sind die Anpassung an klimawandelbedingte Extremwetterlagen und Maßnahmen zum Schutz des Klimas wie zum Beispiel die Verringerung CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die folgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen.

Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten	
Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<u>Hitzebelastung</u> (wie z. B. Baumaterialien, Baustruktur, vorherrschende Wetterlagen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen führen zur Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung.
<u>Extreme Niederschläge</u> (wie z. B. Minimierung Versiegelungsgrad, Retentionsflächen, Beseitigung von Abflusshindernissen, Boden- und Hochwasserschutz)	Wasserdurchlässige Beläge minimieren den Abfluss von Regenwasser. Entwicklung von Wohnbauflächen außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen.
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Klimaschutz	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<u>Energieeinsparung / regenerative Energien</u> (wie Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, Anbindung an ÖPNV, Verbesserung der verkehrlichen Situation Radwege, Strahlungsbilanzen)	Nutzung vorhandener Infrastruktur für die Erschließung. Sparsame Erschließung von Bauflächen. Verringerung des Energieverbrauches im Verhältnis zu konventionellen Gebäuden beim Neubau durch die Verwendung von regenerativen Energien für Heizung und Kühlung sowie Wärmedämmung.
<u>Vermeidung von CO₂-Ausstoß, Förderung der CO₂-Bindung</u> (wie Treibhausgas, Verbrennungsprozesse in Heizungsanlagen CO ₂ -neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen.

Tab. 2 Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung wird die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarthermieranlagen empfohlen. Des Weiteren werden die Nutzung der Holzabfälle zur Wärmeerzeugung sowie die Nutzung von Prozess- und Abwärme empfohlen.

Entsprechend Energie-Atlas Bayern ist die Region grundsätzlich für eine Nutzung oberflächennaher Geothermie geeignet. Die Standorteignung wird grundsätzlich für Erdwärmekollektoren, -sonden und Grundwasserwärmepumpen bestätigt. Im Sinne eines Umbaus der Energieversorgung hin zu erneuerbaren Energien wird eine fachgerechte Nutzung der Erdwärme als ressourcenschonende Energiequelle empfohlen. Weitere Informationen können dem Online-Angebot der bayerischen Staatsregierung zur Energiewende und zu Energiesparen, Energieeffizienz und erneuerbare Energien entnommen werden: Energie-Atlas Bayern <https://www.energieatlas.bayern.de>

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. 1.030 m ²
Bestehende Eingriffsflächen einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umfeld		ca. 1.030 m ²
Bestehendes Baurecht	Festgesetzte Grundfläche (vgl. § 19 BauNVO a.F. 1972)	GR 180
Geplantes Baurecht	Festgesetzte Grundflächenzahl (vgl. § 19 BauNVO 2023)	GRZ 0,3 Baugrundstücke gesamt: ca. 1.030 m ² Zulässige GR gesamt: 1.030 m ² x 0,3 = 309 m ²
Baurechtsmehrung	Zulässige Grundfläche (vgl. § 19 BauNVO 2023)	+ 129 m ²

Tab. 3 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 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:

Schutzgut Mensch / Ortsbild

- Vorgaben zur Sicherstellung einer Ein- / Durchgrünung.
- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung des umgebenden Baubestands.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Nutzung von innerörtlichen Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und vergleichsweise geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Ausführung der Zäune ohne Sockel und einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm.

- Umfassende und detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung, wie zum Beispiel Entwicklung von Grünflächen, Mindestpflanzgebote standortgerechter und klimaverträglicher Bäume und Sträucher, Vorgaben zu Mindestqualitäten etc.
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze und Zufahrten

Schutzgut Boden / Wasser

- Unterschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze und Zufahrten.
- Festsetzungen zur Unterstützung kurzer Erschließungswege.
- Versickerung der anfallenden Dachwasser und Niederschlagswasser bevorzugt in Muldensysteme oder Mulden-Rigolensysteme.

Schutzgut Klima / Luft

- Individuelle Umsetzung einer umweltfreundlichen Wärme- und Stromversorgung der Gebäude, die Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.
- Erweiterung vorgeprägter Bereiche.

Da die aus der zulässigen Grundflächenzahl resultierenden Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschreitet ist eine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung einer UVP-Pflicht nach UVPG nicht erforderlich.

5.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß § 18 Abs. 2 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.

Auf das Kapitel 3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten wird verwiesen.

Auf dem Grundstück befindet sich kein Baumbestand. An der Ganghoferstraße und in Teilen an der Hofmillerstraße werden die Grundstücke durch eine geschnittene Thujenhecke begrenzt. Die unbebauten Grundstücksbereiche sind durch Hausgartennutzung intensiv anthropogen überprägt.

Prognose zu Schädigung- und Störungsverboten

Durch die Planung wird kein Baumbestand mit der Funktion für Quartiere entfernt, so dass keine Beeinträchtigungen von prüfrelevanten Tierarten zu erwarten sind.

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 aufgrund der überwiegend intensiven Hausgartennutzung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Es sind keine Gehölze vorhanden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Haselmaus geeignet sind, ein unmittelbarer Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegt demnach nicht vor.

Im Eingriffsbereich und dessen Umfeld sind keine als Laichgewässer geeigneten Fortpflanzungsstätten für Amphibien vorhanden. Es sind 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 wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

Brannenburg, den 26.05.2025.....



Matthias Jokisch
Erster Bürgermeister

Hörhammer
2. 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, Raumbewertung; 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 – 2024 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 Dezember 2023

