



1. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 19 „Degerndorf Ost“
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtl. Betrachtung

Planfassung zur Bekanntmachung

Datum: September 2025
Projekt: 24846

Bearbeitung:

BEGS Architekten
Ingenieure
München | Rosenheim | Traunstein

Zweigstelle Rosenheim
Kufsteiner Straße 87, 1. OG Ost
83026 Rosenheim
Tel. +49 (0) 8031 – 30 425 -0
Email: info@begs-gmbh.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.....	9
3.4 Alternativen.....	10
4.0 Begründung der Festsetzungen.....	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
4.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze	12
4.5 Gestalterische Festsetzungen	12
4.6 Festsetzungen zur Grünordnung	14
4.7 Festsetzungen zum Artenschutz	15
5.0 Auswirkungen der Planung	15
5.1 Orts- und Landschaftsplanung.....	16
5.2 Versickerung von Niederschlagswasser	17
5.3 Klimaschutz	17
5.4 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	18
5.4.1 Eingriffsbilanzierung	18
5.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	20
Literatur- und Quellenverzeichnis	24

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Für den südlichen Bereich des Grundstücks Spitzsteinstraße 2, Flur Nr. 101/7, Gemarkung Degerndorf a.Inn wurde, im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung und Wohnraumgewinnung, der Antrag auf die Errichtung eines Einzelhauses gestellt.

Besagtes Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19 „Degerndorf Ost“ (08.01.1989).

Die gewünschte Nachverdichtung ist nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans vereinbar aufgrund

- Ergänzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch ein weiteres Baufenster,
- Erhöhung der zulässigen Wandhöhe i. S. einer innerörtlichen Wohnraumgewinnung,
- Anforderungen an die, aus der geänderten Planung resultierende erforderliche Zahl von Stellplätzen bzw. die geplante Ordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr.

Der Gemeinderat hat sich mit der Thematik in mehreren Sitzungen befasst. Abschließend hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 03.06.2025 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans behandelt und einen entsprechenden Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 "Degerndorf Ost" .

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 Ergänzung 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. 19 „Degerndorf Ost“ 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.

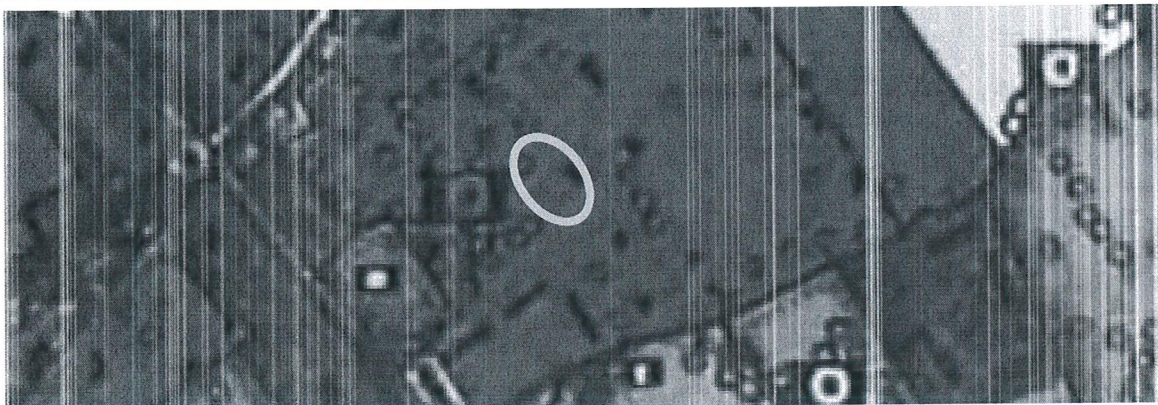


Abb. 2 Auszug aus Flächennutzungsplan der Gemeinde Brannenburg mit Kennzeichnung des Planungsbereichs (schematisch gelb umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: © 1987 Gemeinde Brannenburg

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

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten

Baubestand und ausgeübte Nutzung, bauliches Umfeld

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

In der östlichen, nördlichen und westlichen Umgebung ist das bauliche Umfeld geprägt durch überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser und vereinzelt Mehrfamilienhäuser. Südlich befinden sich größere Mehrfamilienhäuser.

Das überplante Grundstück ist im nördlichen Grundstücksbereich mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und einem angebauten Garagenteil bebaut. Im südöstlichen Grundstück befindet sich an der Spitzsteinstraße eine Garage. Diese steht zur Disposition.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Erschließung

Das überplante Grundstück ist unmittelbar über die Spitzsteinstraße erschlossen und an das gemeindliche Straßennetz angebunden.

Technische Infrastruktur

Das überplante Grundstück ist durch bestehende Anschlüsse an die Trinkwasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsverbandes Degerndorf und an die gemeindliche Kanalisation im Mischsystem 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 19.12.2024 sind weder innerhalb noch unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas © 2025 BLfD).

In einem Umfeld von Radius 200 m befinden sich mehrere Baudenkmäler und ein Bodendenkmal, siehe folgende Karte und Tabelle.

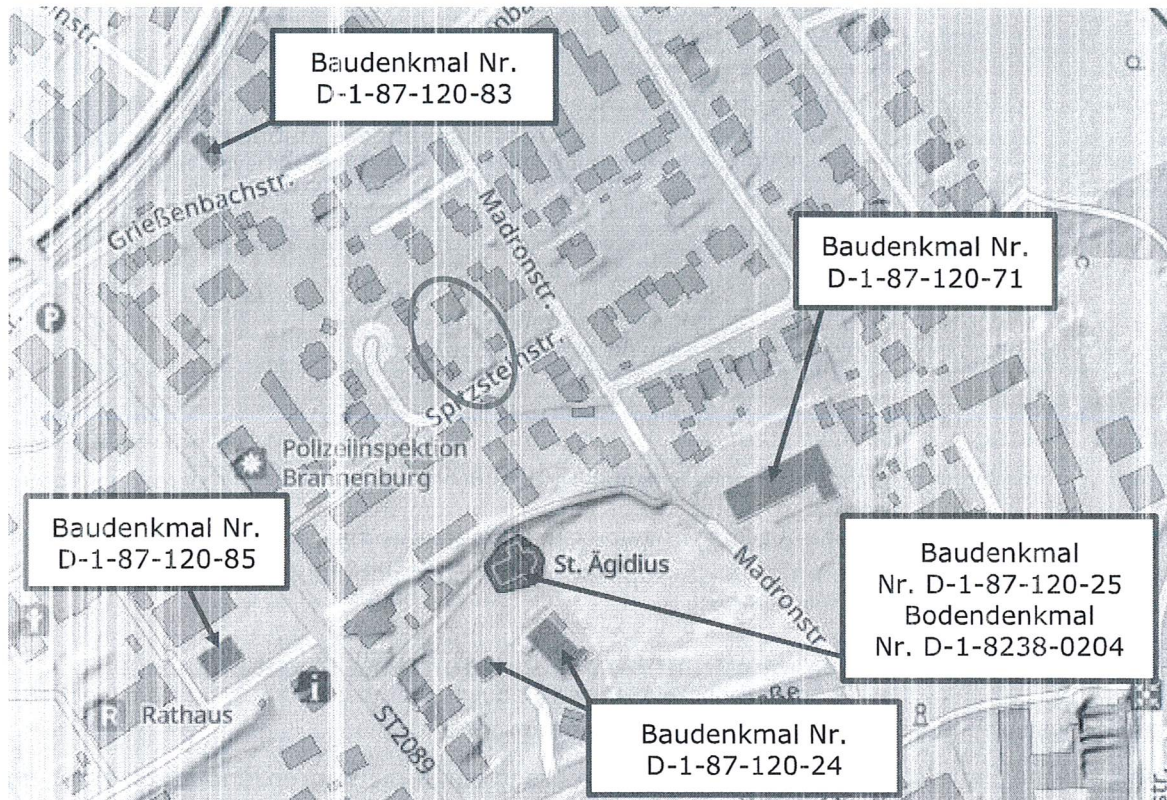


Abb. 3 Kennzeichnung des Bodendenkmals im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2022 StMFH; Geobasisdaten: © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung; Fachdaten: © 2022 BLfD

Bau- und Bodendenkmale	
Baudenkmal Nr. D-1-87-120-24	Wohnstallstadelhaus mit Getreidekasten, Rosenheimer Str. 10 „Bauernhaus, Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit umlaufender Laube und Hochlaube, 17./18. Jh.; Getreidekasten, Blockbau, durch Stadel überbaut, wohl 17. Jh.“
Baudenkmal Nr. D-1-87-120-25 Bodendenkmal Nr. D-1-8238-0204	Katholische Filialkirche St. Ägidius, Rosenheimer Str. 18 Baudenkmal: „Kath. Filialkirche St. Ägidius, Saalbau mit Steildach und Nordturm mit Spitzhelm, romanische Langhausmauern, barocker Ausbau 1659 durch Martin Tanner und 1741 durch Thomas Rechenauer, Turmhelm, 1873; mit Ausstattung.“ Bodendenkmal: „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Ägidius in Degerndorf am Inn.“
Baudenkmal Nr. D-1-87-120-71	Kasernengebäude / Kasino, Nussdorfer Str. 9 „Ehem. Offizierskasino, abseits des ehem. Kasernenareals gelegener langgestreckter Walmdachbau mit repräsentativen Räumen im Erdgeschoss, Wohnräumen im Obergeschoss und großem Saal zur östlichen Schmalseite, mit Wintergarten-Vorbau und Gartenterrasse, nach Entwurf der Heeresbauverwaltung mit Willy Appel und Paul Mayr, um 1936/37; mit Ausstattung; mit Garten-Einfriedungsmauer und Hofmauer mit Torpfeilern, gleichzeitig.“
Baudenkmal Nr. D-1-87-120-83	Einfamilienhaus / Wohnhaus, Griesenbachstr. 7 „Wohnhaus in Fertigteilbauweise, eingeschossiger Holzbau, ehem. mit geschweiftem Tonnendach, im Landhausstil, für die Rosenheimer Gewerbausstellung von 1909 nach Plänen von Otto Heinrich Riemerschmid und Otto von Steinbeis konzipiertes Musterhaus, Wiederaufbau in Brannenburg mit Mansardschopfwalmdach, 1912, später einachsrig nach Süden verlängert.“

Bau- und Bodendenkmale	
Baudenkmal Nr. D-1-87-120-85	Schulgebäude, Rosenheimer Str. 9 <i>„Ehem. Schule, zweigeschossiger Nagelfluhbau mit profiliertem Traufgesims, Satteldach mit Zwerchhäusern, Lehrsäle mit großer giebelseitiger Befensterung, Reformstil mit barockisierenden Anklängen, 1909; an der Westseite rechteckiges Brunnenbecken, gleichzeitig.“</i>

Tab. 2 Überblick Bau- und Bodendenkmale im Umfeld des Planungsgebiets

Daten: DenkmalAtlas Bayern © 2025 BLfD

Naturräumliche Einordnung

Die naturräumliche Gliederung des Vorhabenbereichs stellt sich wie folgt dar:

Biographische Region	kontinental
Großlandschaft	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit (Ssymank)	D66 Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit (Meynen / Schmithüsen et. al.)	038 Inn-Chiemsee-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP)	038-N Rosenheimer Becken
Potenzielle natürliche Vegetation	[E6a] Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch- Bergahorn-Eschenwald und Grauerlen- (Eschen-) Sumpfwald; örtlich mit Silberweiden-Auenwald

Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine internationalen und nationalen Schutzgebiete gemäß § 23 bis 29 BNatSchG (Biosphärenreservat, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a).

Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete befinden sich in einer Entfernung von je circa 300 m östlich bzw. westlich des überplanten Grundstücks. Es handelt sich um das LSG-00595.01 „Inntal Süd“ östlich der Bahnlinie Rosenheim – Kiefersfelden sowie um das westlich gelegene LSG-00118.01 „Inschutznahme des sog. „Brandl“, Ortsteil Degerndorf/Inn, Gemeinde Brannenburg“

In einem Umfeld von circa 2 km befinden sich keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000. 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.

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.

Entsprechend dem Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befindet sich der Änderungsbereich nicht innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete. Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Flächen der Biotopkartierung

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Flächen der Biotopkartierung Bayern.

Bei den nächstgelegenen Biotopflächen im Umfeld des überplanten Grundstücks handelt es sich um „Gehölzbestände am Kirchbach in Brannenburg“ (Biotop Nr. 8238-0096-002) etwa 125 m nördlich des Änderungsbereichs.

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

Das überplante Grundstück Spitzsteinstraße 2 ist im nördlichen Bereich bereits bebaut. Der südlich Grundstücksbereich ist durch die Hausgartennutzung anthropogen überprägt und weist eine übliche Hausgartenbepflanzung aus zum Teil dominierenden und ortsbildprägenden Laubbäumen auf, durchsetzt mit vereinzelt Nadelbäumen.

Im südlichen Grenzbereich befindet sich ein großer Walnussbaum mit einigen Schadstellen. Zur Stabilität und Sicherung der bruchgefährdeten Baumkrone wurde bereits vor einigen Jahren ein Seilsicherungssystem installiert. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen eine Rodung des Baums. Entsprechende Ersatzpflanzungen sind vorzunehmen.

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



Abb. 4 Auszug aus Luftbild (Befliegung 18.06.2024) mit Darstellung der Parzellarkarte und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – o. M.
Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2025 LfU; Geobasisdaten: © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Topografie

Entsprechend dem digitalen Geländemodell DGM1 der bayerischen Vermessungsverwaltung steigt das Gelände an der Spitzsteinstraße von etwa 476,25 m ü. NHN im Nordosten auf etwa 476,75 m ü. NHN im Südwesten des Grundstücks. Das entspricht einer durchschnittlichen Steigung von circa 2,2 % (DGM1 © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung).

Das bestehende Wohngebäude weist eine Höhenlage von circa 0,8 m über dem Niveau der Spitzsteinstraße auf Höhe der vorhandenen Einfahrt im nordöstlichen Grundstücksbereich. Der südliche Hausgartenbereich wurde entsprechend aufgefüllt. Zur Spitzsteinstraße wurde das Gelände durch Böschungssteine abgefangen.

Oberflächen- / Fließgewässer

Innerhalb und im Umfeld des überplanten Grundstücks befinden sich keine Oberflächen-
gewässer. Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb des 60 m – Bereichs von
Fließgewässern.

Hochwasser und sonstige Gefahren

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

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine festgesetzten oder
vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Eine Hochwassergefahrenfläche HQ100
ist nicht verzeichnet. Im nordöstlichen Grenzbereich des Grundstücks sind im Umfeld des
Baubestands Hochwassergefahrenflächen HQextrem vermerkt, siehe folgende Abbildung.
Das Gebiet liegt vollständig innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (UmweltAtlas Bayern
© 2025 LfU).



Abb. 5 Auszug aus Luftbild (Befliegung 18.06.2024) mit Darstellung der Parzellarkarte
und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – o. M.
Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2025 LfU; Geobasisdaten: © 2025 Bay-
erische Vermessungsverwaltung

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Lan-
desamt für Umwelt LfU sind im nördlichen Randbereich des Plangebiets potenzielle Fließ-
wege bei Starkregen mit starkem Abfluss verzeichnet (siehe folgende Abbildung).

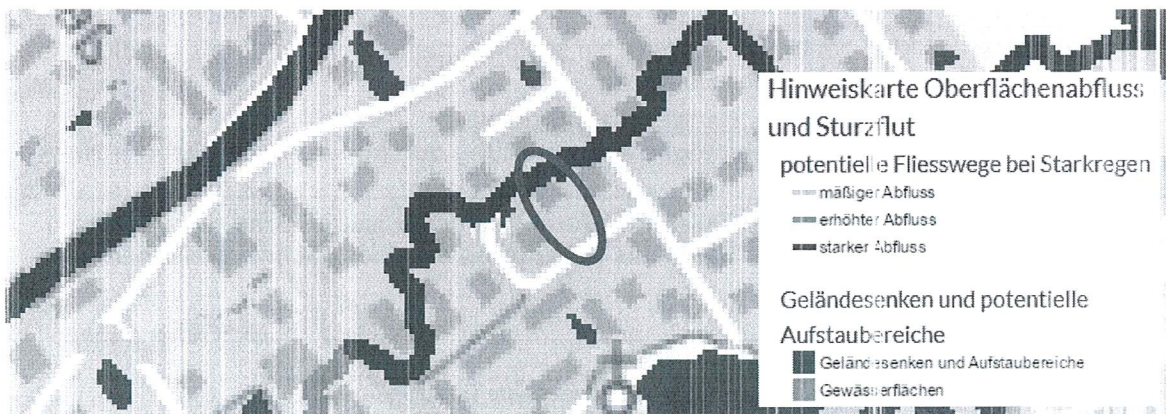


Abb. 6 Darstellung der potenziellen Fließwege bei Starkregen gemäß Hinweiskarte „Ober-
flächenabfluss und Sturzflut“ mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schemat-
isch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2025 LfU; Geobasisdaten © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Detaillierte Angaben zu wild abfließenden Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Auf das Risiko von wild abfließenden Oberflächenwasser wird im Bebauungsplan verwiesen und eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Die im Bebauungsplan festgelegte Höhenlage der Gebäude berücksichtigt eine mögliche Gefährdung durch Wasser.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Hinweisbereiche auf Geogefahren oder GEORISK-Objekte (UmweltAtlas Bayern – Geogefahren © 2025 LfU).

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	Untergrund: Allgemeiner Baugrundhinweis: Zu erwartende mittlere Tragfähigkeit	inhomogene Lockergesteine 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 wechselhaft
Bodenkundliche Bewertung im 1. Meter	Nährstoffverfügbarkeit: Potential als Wasserspeicher: Grundwasser: Stauwasser: Grobbodengehalt (Steine): Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden im Untergrund: Humusgehalt im Oberboden:	mittel sehr gering > 20 dm tief Stau- oder Haftnässe nicht vorhanden sehr stark steinig, kiesig, grusig Carbonat extrem humos, anmoorig
Grabbarkeit, Wassereinfluss und Humusgehalt am Standort	Grabbarkeit im 1. Meter: 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.	oft mittelschwer grabbar
Gesteinsklassifikation nach der digitalen Geologischen Karte dGK25	Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig bis Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig, Holzreste <u>Hinweis bzgl. Baugrundeigenschaften:</u> weist auf eine mögliche Gefährdung durch Muren oder Oberflächenabfluss hin	
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. 3 Kennzeichnung des Planungsgebiets

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

Innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich entsprechend der Moorbodenkarte von Bayern MBK25 keine kartierten Moorbodenflächen.

Immissionen

Das Planungsgebiet befindet sich inmitten des im Zusammenhang bebauten Bereichs des Hauptortsteils Degerndorf a.Inn.

Im näheren westlichen Umfeld verläuft die Rosenheimer Straße (ST 2089). Entsprechend dem Lärmbelastungskataster LBK Bayern sind durch diese Hauptverkehrsstraße Einwirkungen auf das Planungsgebiet zu erwarten. Gemäß der Umgebungslärmkartierung 2022 werden im südlichen Änderungsbereich Pegel mit einem Wert ab 55 bis 59 dB(A) erreicht, siehe folgende Abbildung. Eine punktuelle Datenabfrage ergibt für das überplante Grundstück einen Pegel von 55,7 dB(A) (Umgebungslärmkartierung 2022 © 2025 LfU).

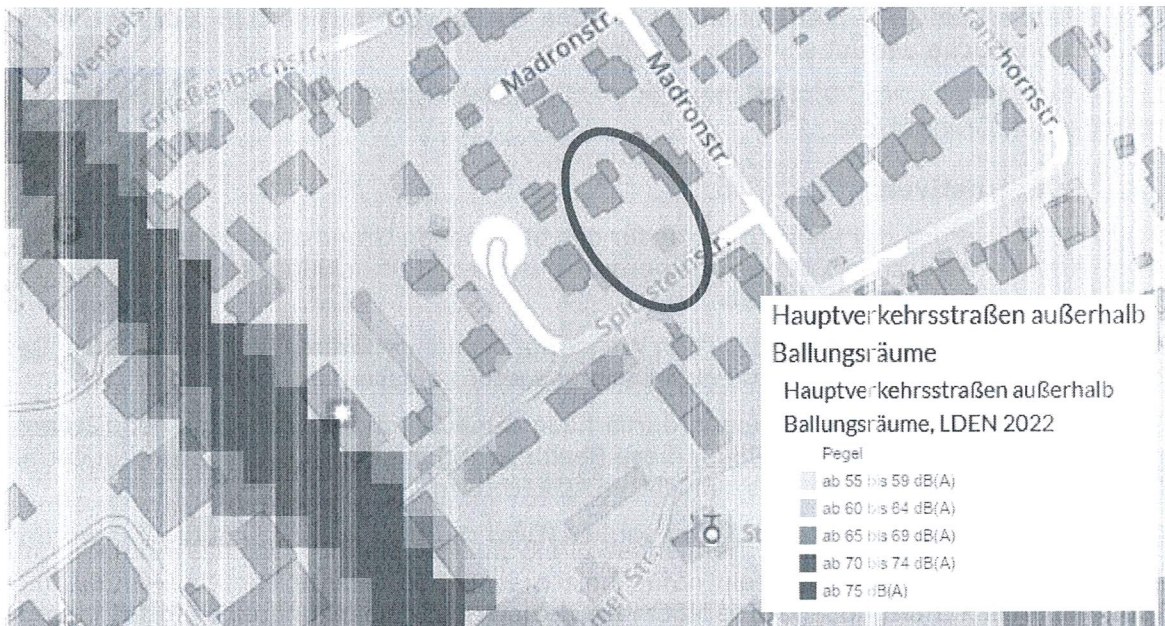


Abb. 7 Auszug aus Umgebungslärmkartierung: Hauptverkehrsstraßen außerhalb von Ballungsräumen, LDEN 2022 mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2025 LfU; Geobasisdaten © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Nahbereich der Staatsstraße ist zudem grundsätzlich von Vorbelastungen durch Licht und gegebenenfalls durch Erschütterung auszugehen. Vorbelastungen des Schutzguts Mensch sind im Umfeld des Vorhabens daher grundsätzlich gegeben.

3.3 Planung

Für das überplante Grundstück liegt ein Antrag auf Nachverdichtung durch Errichtung eines Einzelhauses vor.

Ziele des Bebauungsplans

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

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde. Dieses sieht eine Erschließung der geplanten Vorhaben über eine private Anliegerstraße vor.

Die Flächen und Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports, Stellplätze werden den geplanten Gebäuden direkt zugeordnet.

Das geplante Vorhaben erfordert eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung, eine Erweiterung der überbaubaren Flächen und die Ordnung der Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen / Carports).

Insgesamt handelt es sich bei den geplanten Maßnahmen 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.

Flächenbilanzierung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Degerndorf Ost“ umfasst eine Fläche von insgesamt circa 925 m². Von dieser Fläche werden insgesamt circa 855 m² als Baugrundstücke ausgewiesen, wovon entsprechend Festsetzung 40 % (Grundflächenzahl GRZ 0,40) überbaut werden dürfen. Die rechnerisch zulässige überbaute Grundfläche beträgt somit ca. 342 m².

Die verbleibenden circa 70 m² dienen als private Verkehrsfläche der Erschließung des hinterliegenden Grundstücks.

3.4 Alternativen

Bei Nichtrealisierung der Planung würde für das bestehende Grundstück weiterhin ein Baurecht für den nördlichen Grundstücksbereich bestehen. Entwicklungsspielräume für den Baubestand wären nicht vorhanden.

Eine Nachverdichtung zur innerörtlichen Wohnraumgewinnung wäre nicht möglich. Der Bedarf an Wohnbauflächen in Brannenburg würde weiterhin bestehen.

Eine zusätzliche Flächenversiegelung durch neue Gebäude und Verkehrsanlagen (Zufahrten, Stellplätze) wäre nicht gegeben, diese Beeinträchtigungen des Bodens würden entfallen. Der Umweltzustand würde sich nicht verschlechtern.

Die durch die Planung entstehenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter würden nicht stattfinden.

Im Vorfeld der Planung wurde eine Nachverdichtung durch Errichtung eines Mehrfamilienhauses geprüft. Dafür müsste jedoch das Bestandsgebäude abgerissen werden. Dieses steht jedoch nicht zur Disposition, sodass diese Planungsalternative nicht weiterverfolgt wurde.

4.0 Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 „Degerndorf Ost“ (08.01.1989).

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.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der vorhandenen Prägung des Gebiets und analog der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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

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. Auf die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und die höchstzulässige 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

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ stellt nach § 19 Abs. 1 BauNVO das Verhältnis der zulässigen überbaubaren Grundfläche GR zur Baugrundstücksfläche (sog. Bauland) dar.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind, zur Sicherstellung einer ortsüblichen zweckentsprechenden Grundstücksnutzung, entsprechend Festsetzung nach § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die einzelnen Grundstücksflächen bis zur privaten Anliegererschließung maßgebend. Die Flächen der privaten Erschließungsstraße sind für die Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche GR ohne Belang.

Die zulässige Grundfläche GR stellt dabei gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ein, jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für alle baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundfläche GR durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u. a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) um bis zu 70 v. H. überschritten werden. Die zulässige Erhöhung dient vorrangig der Unterbringung der erforderlichen Zahl der Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück.

Durch im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Herstellung der erforderlichen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen u. a.) ist die Erhöhung der zulässigen Überschreitung der maximalen Grundfläche vertretbar.

Soweit die zulässige GR ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, ist die Baugrenze das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche, ausgenommen zulässiger Überschreitungen i. V. m. § 23 Abs. 3 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 / GR ist im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung zu führen.

Zulässige Wandhöhe, Höhenlage der Gebäude

Notwendige Abstandsflächen, Belichtung und Besonnung, der Maßstab der umliegenden Bebauung, die Wahrung des Gebietscharakters sowie die harmonische Einbindung in die vorhandene Topografie sind bestimmend für die grundstücksbezogene Festsetzung der zulässigen Wandhöhe WH.

Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante OK Dachhaut. Das Maß der zulässigen Wandhöhe orientiert sich am umgebenden Baubestand. Planungsspielräume für das nördliche Bestandsgebäude werden gewährt.

Die geplante Bebauung fügt sich in die überwiegend zweigeschossige, zum Teil dreigeschossige Bebauung der Umgebung ein.

In Berücksichtigung der vorhandenen Topografie und im Sinne einer harmonischen Einbindung in die Umgebung wird die Höhenlage der OK.FFB.EG bestandsbezogen in m ü. NHN als Höchstmaß begrenzt. Potenzielle Gefährdungen durch Wasser werden dabei berücksichtigt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Planungsgebiet wird entsprechend der Prägung des umgebenden Gebiets eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für das überplante Grundstück 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.

Im Sinne eines Planungsspielraums und einer zweckentsprechenden Nutzung werden zudem Baugrenzen ausschließlich für angebaute Terrassen und Balkone definiert.

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. Für eine Abweichung von den vorgeschriebenen Abstandsflächen besteht keine städtebauliche Notwendigkeit.

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

Nebenanlagen, Garagen / Carports

Bauliche Nebenanlagen unterschiedlicher Funktion, z. B. Geräteschuppen, Anlagen zur Kleintierhaltung o. ä. sind fester Bestandteil der ländlichen Hauslandschaft. Die Errichtung von Anlagen zur Gartengestaltung und Bewirtschaftung schränken den, bei heutiger Wohnbebauung immer kleiner werdenden Freiflächenanteil der Grundstücke jedoch weiter ein. Bei wahlloser Verteilung auf den Grundstücken und zu großer Dimensionierung erwecken sie schnell den Eindruck ungeordneter Bebauung.

Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO ab einer Größe der Grundfläche von 10 m² sowie von Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen, Carports) ist daher zur Wahrung des Gebietscharakters ausschließlich auf den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig.

Entsprechende Flächen sind den geplanten Gebäuden im räumlichen Kontext direkt zugeordnet. Die Lage der Flächen unterstützt die Realisierung kurzer Erschließungswege und dient dadurch dem Ziel einer möglichst geringen Bodenversiegelung und dem größtmöglichen Erhalt natürlicher Bodenfunktionen.

Bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehälter sind aus Gründen des Ortsbildes innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze

Es gilt die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung) der Gemeinde Brannenburg in 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 auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

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

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 bauordnungsrechtlichen Festsetzungen legen i.S. des Art. 81 BayBO die wesentlichen Parameter für die Baugestaltung fest.

Im Sinne einer Steuerung und Lenkung des Ortsbildes werden gestalterischen Festsetzungen für Neubauten und neubaugleiche Eingriffe in den Baubestand getroffen. In den Ist-Zustand der vorhandenen Bausubstanz wird dadurch nicht eingegriffen.

Die angestrebte landschaftstypische Bauweise ist an folgende Festsetzungsparameter gebunden:

Baukörper

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 aneinandergebaute Häuser (Doppelhäuser) in ihrer Höhe, Dachform und -neigung sowie Dacheindeckung aufeinander abzustimmen.

Dachgestaltung

Die Gebäude sollen sich harmonisch in das Ortsbild einfügen. Als Dachform sind sämtliche Gebäude mit traditionellen, gleichmäßig geneigten Satteldächern mit mittigem First zu versehen. Die festgesetzte Spanne der zulässigen Dachneigung ist ortstypisch.

Für untergeordnete Anbauten werden im Sinne eines Planungsspielraumes und einer zeitgemäßen Gestaltung der Gebäude abweichende Dachformen zugelassen.

Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) ist im Sinne einer Wasserrückhaltung von Niederschlagswasser sowie als erweiterter Lebensraum auch ein begrüntes Flachdach zugelassen.

Zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft sind störende, für den regionalen Haustyp untypische Dacheinschnitte nicht zugelassen. Dachdurchdringungen durch Anbauteile sind ebenfalls nicht gewünscht.

Die Errichtung von Zwerch- und Quergiebel wird zur Unterstützung einer Wohnraumgewinnung durch ein ausgebautes Dachgeschoss und in Berücksichtigung mehrerer Bezugsfälle in der näheren Umgebung in begrenztem Maß 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 Dach- und Fassadengestaltung sowie festgelegte Dachüberstände sind ortstypisch. Alternative Dacheindeckungen sind für untergeordnete Bauteile zulässig.

Einfriedungen

Die Höhen von Einfriedungen wird in Bezug auf die ländliche Umgebung und zur Wahrung von 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.

Stützmauern

In Berücksichtigung der vorhandenen Topografie sind Stützmauern in begrenztem Maß zugelassen. Aus Sicht des Artenschutzes und zur besseren Einbindung in die Umgebung sind glatte Betonmauern, Beton-Böschungssteine etc. nicht zulässig. Stattdessen sind im Sinne eines erweiterten Lebensraumes Natursteinmauern oder ähnliches zu verwenden. Im Sinne des Ortsbildes sind Stützmauern allgemein mit Berankungen bzw. Vorpflanzungen zu gestalten.

Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten

Zur Schonung der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes ist die Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen und privaten Zufahrten, sofern verkehrstechnische Gründe dies erlauben, ausschließlich in offenen und wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

KFZ-Stellplätze, zum Beispiel Besucherstellplätze sollten zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen sowie aus Gründen des Ortsbildes zudem in begrünenden Belägen ausgeführt werden, z. B. Schotterrasen, Rasengitterstein o.ä.

4.6 Festsetzungen zur Grünordnung

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wird einer ausreichenden Durchgrünung sowie der ortstypischen Gestaltung besonderes Gewicht beigemessen. Private Grün- und Freiflächen sind wesentliche Voraussetzungen für ein gesundes Wohnumfeld.

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. Bestehende, durch Planzeichen festgesetzte Laub- und Obstbäume sind zu erhalten und dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Ausfälle sind in entsprechender Qualität in gleicher Zahl fachgerecht zu ersetzen. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe zzgl. 1,50 m dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden bzw. sind entsprechende Sicherungs- und Schutzmaßnahmen gemäß geltendem Stand der Technik zu veranlassen.

Zur Sicherung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Bereichs sowie zur Stärkung der Umgebung wird zudem ein Mindestpflanzgebot für standortgerechte, bevorzugt heimische Laub- und Obstbäume, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen.

Alle Pflanzungen sind aus bevorzugt heimischen, 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*).

Für Obstbäume wird die Verwendung alter bewährter Sorten empfohlen.

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

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 und freiwachsende Hecken sind innerhalb des gesamten Planungsgebiets zulässig. Allerdings dürfen hierfür nur heimische Laubgehölze verwendet werden, um den ländlichen Charakter zu unterstützen.

Im Sinne einer naturnahen Gestaltung und als erweitertes Lebensraumangebot sind für freiwachsende Sträucher bevorzugt heimische Vogelschutz- und -nährgehölze zu verwenden, z. B.:

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

4.7 Festsetzungen zum Artenschutz

Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans während der Planaufstellung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG der Planung entgegenstehen (siehe Kap. 5.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung dieser Begründung).

Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung jedoch nicht betroffen.

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen dienen einer Vermeidung von Verbotstatbeständen nach Art. 44 BayBO. Ausnahmegenehmigungen durch die höhere Naturschutzbehörde werden dadurch nicht erforderlich werden bzw. wird dann kein Tatbestand nach §§ 39, 44 ff BNatSchG erfüllt. Es entsteht somit keine Ordnungswidrigkeit mit den Folgen Bußgeld und Strafrecht §§ 69,71 BNatSchG.

Maßnahmen zur Vermeidung vorhabensbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten:

- 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.
- Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Gebäude sind vor der Ausführung von Abbrucharbeiten von einer hierfür qualifizierten Person auf eine Besiedelung von geschützten Arten zu kontrollieren und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dies gilt auch für Teilabbrüche und Rückbauten. Ggf. erforderliche Maßnahmen und Ersatzquartiere (Zahl und Ausführung) sind nach Vorliegen des Begehungsprotokolls festzulegen. Die zeit- und fachgerechte Ausführung ist ggf. von einer Umweltbaubegleitung sicherzustellen, der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim mitzuteilen und entsprechend zu dokumentieren
- Schutz vor Fallenwirkung: Schächte und alle Vertiefungen mit senkrechten, glatten Wänden, die zu Fallen für Tiere werden könnten, sind zu vermeiden. Falls nicht vermeidbar, sind Aufstiegshilfen anzubringen.

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss zu sichern. Alternativ ist auf Ebene der Vorhabenzulassung, etwa im Wege einer Nebenbestimmung zur Baugenehmigung, dafür zu sorgen, dass die ggf. erforderlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung ist mit der Rodung von Baumbestand verbunden. Als Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen für Fledermäuse und saisonal brütender Vogelarten werden Vorgaben für den Ersatz von Quartiersverlust festgesetzt, siehe auch Kap. 5.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung.

5.0 Auswirkungen der Planung

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 „Degerndorf Ost“ (08.01.1989).

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 im auch beschleunigten Verfahren die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen.

len, wobei die Tiefe der Untersuchung in Berücksichtigung des bereits vorhandenen Planungsrechts, d.h. auf die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19 „Degerndorf Ost“ 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 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 19.12.2024 sind weder innerhalb noch unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas © 2025 BLfD).

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.

In Anwendung des § 7 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG und unter Berücksichtigung der Anlage 1 zum UVPG ist für das vorliegende Vorhaben aufgrund der festgesetzten Grundfläche deutlich unterhalb des zulässigen Schwellenwerts von 20.000 m² eine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung einer UVP-Pflicht nach UVPG nicht erforderlich.

5.1 Orts- und Landschaftsplanung

Durch die vorliegende Änderungsplanung wird das Maß der baulichen Nutzung durch ein neues Baurecht erhöht. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO werden berücksichtigt.

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 Kapazitätsgrenze unter dem maximal zulässigen Wert festgesetzt. Das ist städtebaulich angemessen und schont Grund und Boden.

Weitere Änderungen, wie z. B. Festsetzungen zur Grünordnung und zur Baugestalt lassen keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange erwarten.

Die Grundzüge der rechtskräftigen Planung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 19 „Degerndorf Ost“ werden durch diesen Bebauungsplan nicht in Frage gestellt.

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.

Auf Grund der im Planungsgebiet vorherrschenden Bodenverhältnisse können erhöhte Aufwendungen für die Bauwerksgründung nicht ausgeschlossen werden.

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 abgelaufen, in die ausgeübte Nutzung wird durch diese Bebauungsplanänderung nicht eingegriffen.

Die Bebauungsplanänderung wird in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und Grundstückseigentümern durchgeführt. Entschädigungsansprüche nach §§ 39 bis 41 BauGB sind nicht zu erwarten.

5.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund der vorherrschenden Böden und bisheriger Erfahrungen im Umfeld des Planungsgebiets wird davon ausgegangen, dass eine ausreichende Fähigkeit der vorhandenen Böden zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorliegt.

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU abgerufen werden unter <https://www.lfu.bayern.de>; Thema/Rubrik: Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser.

Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,00 m unter Geländeoberkante liegen, und muss einen Abstand von 1,00 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim – SG Wasserrecht zu beantragen.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Die Nutzung von Regenwasser, z. B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

5.3 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.

Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten	
	Eine Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl und Festsetzung wasserdurchlässiger Bodenbeläge dienen der Regulierung der klimatischen Aufheizungseffekte. Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Durchgrünung des Plangebiets dienen der ausgleichenden Wirkung für das lokale Klima. Vorgaben für die Begrünung von Flachdächern vermeiden die Aufheizung von Dachflächen und dienen neben einem Wasserrückhalt auch als erweiterter Lebensraum.
<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. Dachbegrünungen mit Schwammwirkung dienen dem Regenrückhalt.
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. Empfehlungen zur Nutzung von Sonnenenergie. 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 CO₂-Bindung durch Pflanzung von Gehölzen. Entwicklung von Wohnbaugebiet im zentralen innerörtlichen Bereich mit fußläufiger Anbindung an ÖPNV, Reduzierung von Individualverkehr

Tab. 4 Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung wird die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen 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>

5.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

5.4.1 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. 925 m ²
Bestehende Eingriffsflächen einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umfeld		ca. 925 m ²
Bestehendes Baurecht	Grundfläche Baubestand	ca. 140 m ²
Geplantes Baurecht	Festgesetzte Grundflächenzahl	GRZ 0,4 Baugrundstücke gesamt: ca. 855 m ² Zulässige GR gesamt: 855 m ² x 0,4 = 342 m ²
Baurechtsmehrung	Rechnerisch zulässige Grundfläche	+ 202 m²

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 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 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen festgesetzt. Diese sind:

Schutzgut Mensch / Ortsbild

- Vorgaben zur Sicherstellung einer ausreichenden 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. , soweit möglich Erhalt des Baumbestands.
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze und Zufahrten

Schutzgut Boden / Wasser

- Einhaltung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze und Zufahrten.
- Begrünung von Flachdächern

Schutzgut Klima / Luft

- Keine zusammenhängende Bebauung, somit ist keine Riegelwirkung gegeben.

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

5.5 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.

Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

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

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete sowie der umliegenden Flächen der Biotopkartierung Bayern 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

Das überplante Grundstück Spitzsteinstraße 2 ist im nördlichen Bereich bereits bebaut. Der südlich Grundstücksbereich ist durch die Hausgartennutzung anthropogen überprägt und weist eine übliche Hausgartenbepflanzung aus zum Teil dominierenden und ortsbildprägenden Laubbäumen auf, durchsetzt mit vereinzelt Nadelbäumen.



Abb. 8 Auszug aus Luftbild (Befliegung 18.06.2024) mit Darstellung der Parzellarkarte und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – o. M.
Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2025 LfU; Geobasisdaten: © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Im südlichen Grenzbereich befindet sich ein großer Walnussbaum mit einigen Schadstellen. Zur Stabilität und Sicherung der bruchgefährdeten Baumkrone wurde bereits vor einigen Jahren ein Seilsicherungssystem installiert. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen eine Rodung des Baums.

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

Prognose zu Schädigung- und Störungsverboten

Bei Umsetzung des Bebauungsplans kommt es innerhalb des Geltungsbereichs im Zuge der Bauarbeiten zur Beseitigung von Baumbestand. Dieser Eingriff führt zu einem teilweisen Verlust von Jagd-Habitaten von Fledermäusen und möglichen künftigen Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Der Zeitraum zur Rodung des bestehenden Walnussbaums an der Spitzsteinstraße ist artenschutzrechtlich wegen der Vermeidung einer Störung von Fledermäusen auf die Zeit vom 01. Oktober bis 15. November beschränkt. Entsprechende Ersatzpflanzungen sind vorzunehmen.

Grundsätzlich stellen die vorhandenen Gehölze einen potenziellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar. 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.

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 allgemein 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.
- Schutz vor Fallenwirkung: Schächte und alle Vertiefungen mit senkrechten, glatten Wänden, die zu Fallen für Tiere werden könnten, sind zu vermeiden. Falls nicht vermeidbar, sind Aufstiegshilfen anzubringen.

Zur Unterstützung der lokalen Fledermauspopulation und saisonal brütender Vogelarten werden Vorgaben für die Errichtung von Quartieren festgesetzt.

An den Gebäuden im Planungsgebiet sind jeweils mindestens zwei artgerechte Sommerquartiere fachgerecht dauerhaft einzurichten und bei Verlust zu ersetzen. Bei zwei oder mehr Quartieren je Gebäude sind diese in verschiedene Himmelsrichtungen anzubringen. Es können dabei offen liegende Quartiere oder Fassadenquartiere, z. B. der Fa. Schwegler, Fa. Hasselfeldt Naturschutz oder gleichwertig, verwendet werden.

Es ist darauf zu achten, dass die Quartiere nicht verdeckt sind und uneingeschränkt angeflogen werden können. Die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen hat bis spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude (vgl. Art 78 Abs. 2 BayBO) zu erfolgen.

Alternativ sind bei der Realisierung von Gebäuden mit Satteldächern die Dachüberstände der neuen Gebäude an allen Giebelseiten zwischen Ortgangschalung und einem zusätzlich angebrachten Brett für Fledermäuse zugänglich zu gestalten. Der dadurch entstehende Zwischenraum sollte eine Höhe von circa 2,0 bis höchstens 2,5 cm und eine Breite von circa 60 cm aufweisen.

Bei einer Verschalung der Sparrenfelder ist im First über die gesamte Tiefe des Dachüberstands eine Einflugsöffnung mit einer Breite von circa 2 cm direkt anschließend an die Außenwand vorzusehen.

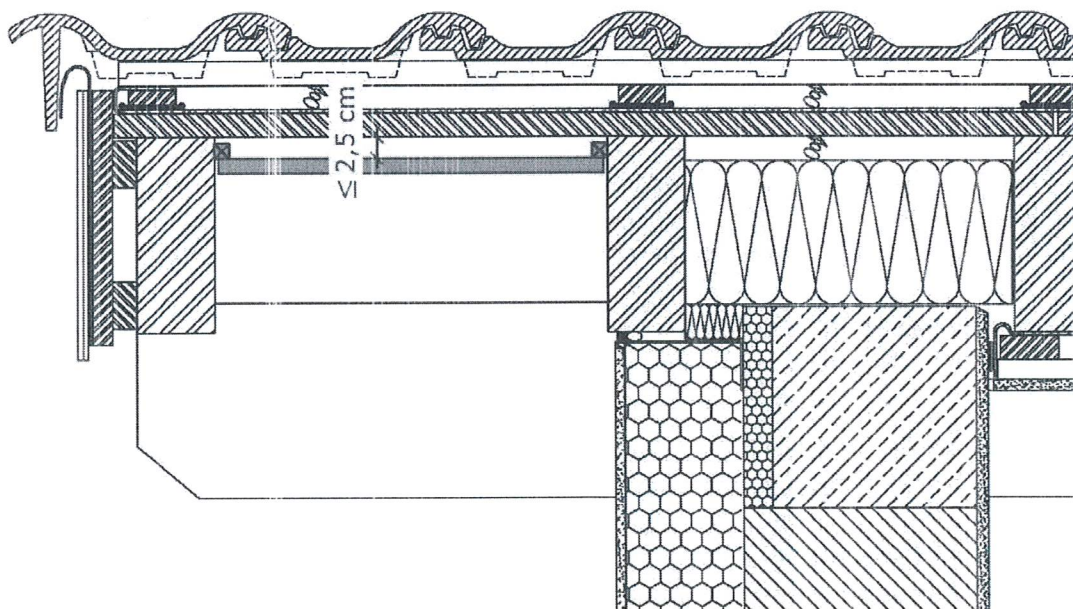


Abb. 9 Skizze Ausbildung Fledermausquartier im Ortgangsbereich (Beispiel) – o. Maßstab

Zudem sind Nisthilfen für höhlenbrütende bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten anzubringen wobei auch Mehrfachkästen für jeweils mehrere Brutpaare möglich sind. Die Anbringungshöhe sollte dabei über mindestens 2 m betragen. Die Kästen sind mindestens jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern).“

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.

Auch sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Gehölze vorhanden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Haselmaus geeignet sind.

Im Eingriffsbereich und dessen Umfeld sind keine als Laichgewässer geeigneten Fortpflanzungsstätten für Amphibien vorhanden.

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 14.11.2025


.....
Matthias Jokisch
Erster Bürgermeister



Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die BEGS GmbH - Zweigstelle Rosenheim, Kufsteiner Str. 37, 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, Raumberechnung; 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de

Bayerischer Denkmal-Atlas

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

Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgarten 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 – 2021 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