

Gemeinde Brannenburg
Landkreis Rosenheim



Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 2
„Gmain-Weidach-Dreigartenfeld“

Begründung

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Bearbeitung:

BEGS Architekten
Ingenieure
München | Rosenheim | Traunstein

Bearbeiter:

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

Datum: April 2026

Projekt: 25842

Kufsteiner Straße 87, 1. OG Ost
83026 Rosenheim
Tel. +49 (0) 8031 – 30 425 -0
Email: rosenheim@begs-gmbh.de

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	3
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	3
3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten.....	8
3.3 Planung.....	14
3.4 Alternativen.....	14
4.0 Auswirkungen der Planung.....	15
4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis	20
4.1.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps	20
4.1.2 Baurechtsmehrung innerhalb des baulichen Zusammenhangs - Ausgleichserfordernis	21
4.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	23
Literatur- und Quellenverzeichnis	26

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Für weite Teile des Ortsbereichs von Brannenburg nördlich des Kirchbachs wurde im Jahr 1972 der Bebauungsplan Nr. 2 „Gmain-Weidach-Dreigartenfeld“ aufgestellt. Bauleitplanerisches Ziel der Gemeinde war seinerzeit, im vorliegenden Planungsgebiet eine kleinmaßstäbliche, dem dörflichen Charakter entsprechende, ländliche Wohnbebauung durch Ein- bis Zweifamilienhäuser zuzulassen. Dabei wurden i. S. eines Planungsspielraums ein vergleichsweise hohes Maß der baulichen Nutzung ermöglicht. Die daraufhin stattfindende Entwicklung verlief, in Ausnutzung des gewährten Baurechts und daraus resultierenden Grund- und Bodenspekulationen nicht in dem gewünschten städtebaulichen Rahmen. Im Rahmen der 3. Änderung (rechtskräftig 27.02.1986) wurde der Bebauungsplan Nr. 2 daher vollumfänglich und grundlegend überarbeitet, um der erwähnten Fehlentwicklung entgegenzuwirken.

Seit dem Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans sind bei der Gemeinde zahlreiche Anträge auf Änderungen und Befreiungen einzelner Grundstücke eingegangen. Diese Entwicklung hat dazu geführt, dass der Bebauungsplan zwischenzeitlich bereits mehr als 100-mal geändert wurde.

Die rechtlichen Grundlagen des rechtswirksamen Bebauungsplans (1986) sind zwischenzeitlich überholt.

Die Gemeinde strebt langfristig eine vollständige Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 2 an. Hier sind jedoch grundlegende Entscheidungen zur gewünschten Entwicklung des Brannenger Nordens notwendig. Derzeit wird für den Bereich zwischen Gmain und der Bahnlinie Rosenheim – Kufstein ein Rahmenplan als Entscheidungsgrundlage für eine künftige städtebauliche Entwicklung erarbeitet.

Im Rahmen der Ausarbeitung dieses Rahmenplans wurde als Zwischenergebnis festgestellt, dass das vorliegende Planungsgebiet bereits seit geraumer Zeit entwickelt ist. Abgesehen von vereinzelt nicht ausgeschöpften Baurechten ist das Gebiet überwiegend bebaut. Der vorhandene Baubestand weist eine deutlich prägende Wirkung als im Zusammenhang bebauter Bereich auf. Der Bebauungsplan als Instrument zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung hat daher in diesem Bereich seine wichtigste Funktion verloren. Eine geordnete Weiterentwicklung des überplanten Gebiets ist in dem Zusammenhang durch die Regelungen des § 34 BauGB sicherstellt. Der Gemeinderat Brannenburg hat in seiner Sitzung vom 15.07.2025 bzw. 09.12.2025 die ersatzlose Aufhebung von Teilbereichen des Bebauungsplans Nr. 2 "Gmain-Weidach-Dreigartenfeld" beschlossen. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans unterliegen künftige Bauvorhaben der Beurteilung gemäß § 34 BauGB.

1.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Die Aufhebung des Bebauungsplans für den Teilbereich 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 Teilaufhebung 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, im Rahmen einer Nachverdichtung, 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 dieser Teilaufhebung des Bebauungsplans können aufgrund möglicher Nachverdichtungen der überbaubaren Grundstücksfläche im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorliegen. 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. Erhebliche Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum des Ortsteils Weidach im Hauptortsteil Brannenburg westlich der Rosenheimer Straße (ST2363).

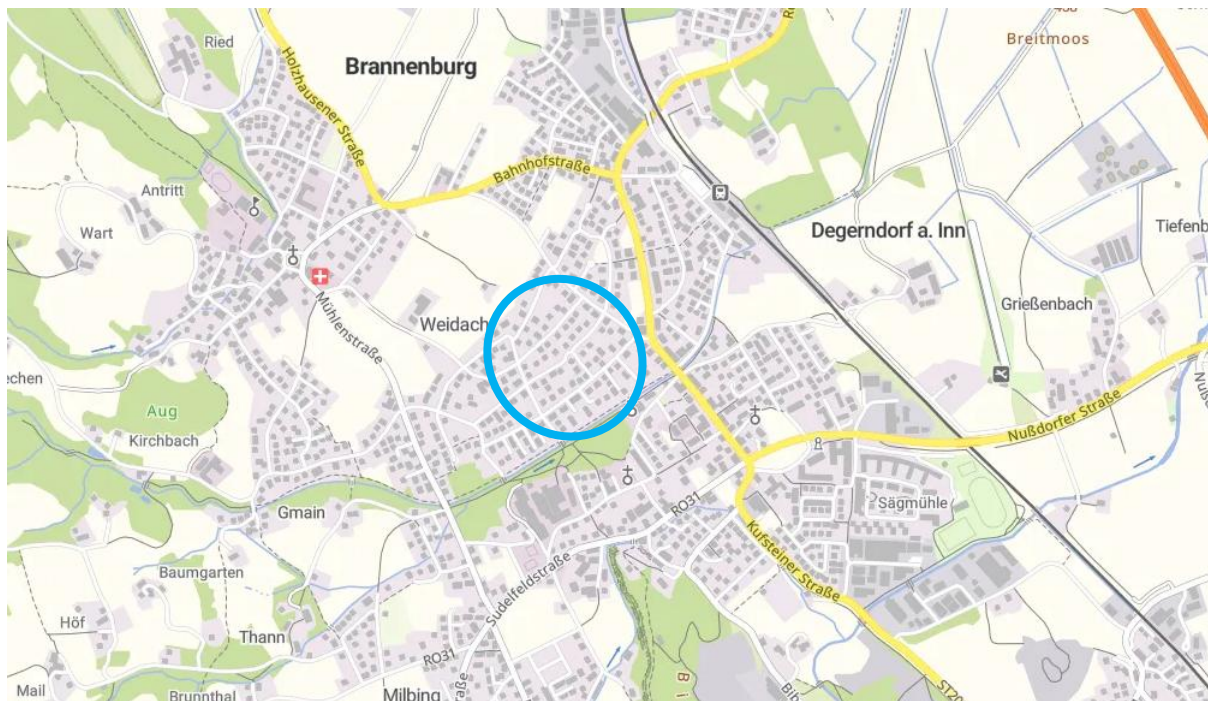


Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2025 StMFH; Geobasisdaten © 2025 Bay. Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufhebung ist in der folgenden Abbildung dargestellt und umfasst eine Fläche von circa 7,310 ha.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans ist wie folgt begrenzt:

Im Norden	Allgemeine Wohnbauflächen im innerörtlichen Bereich von Weidach / Brannenburg, im Übergang zur Rosenheimer Straße gemischte Bauflächen
Im Osten	Allgemeine Wohnbauflächen im innerörtlichen Bereich von Weidach / Brannenburg, im Übergang zur Rosenheimer Straße gemischte Bauflächen
Im Süden	Allgemeine Wohnbauflächen im innerörtlichen Bereich von Weidach, angrenzend Kirchbach mit gewässerbegleitenden Strukturen „Brandl“
Im Westen	Allgemeine Wohnbauflächen im innerörtlichen Bereich von Weidach, landwirtschaftliche Nutzflächen (gliedernder Grünzug zwischen den Ortsteilen Brannenburg / Weidach)

Tab. 1 Vorhandene Nutzungen angrenzend an das Planungsgebiet



Abb. 2 Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2
 Kartengrundlage: DFK © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

M 1 : 2.500

3.0 Bestand und Planung, Alternativen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Erfassung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gmain-Weidach-Dreigartenfeld“ wurde im Jahr 1972 aufgestellt. Im Rahmen der 3. Änderung (rechtskräftig 27.02.1986) wurde der Bebauungsplan vollumfänglich und grundlegend überarbeitet.

Die Grundzüge dieser 3. Bebauungsplanänderung legen einen besonderen Wert auf:

- Wahrung und Erhaltung einer kleinteiligen ländlichen Struktur durch maßstäbliche Anpassung und Begrenzung der Baumassen,

- Ökonomisch ausgewogenere Parzellenbildung in den damals noch unbebauten Bereichen,
- Verbesserung der Gestaltung und des Wohnwertes der Wohnquartiere in den noch unbebauten Teilbereichen unter Berücksichtigung und Einbeziehung der bereits bestehenden Bebauung.
- Erhaltung typischer, das dörflich-ländliche Erscheinungsbild prägender Freiräume; Soweit noch möglich: Schaffung von Freiflächen zur Aufwertung der Wohnquartiere; Erschließung und Straßenräume.

Das Planungsgebiet zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 umfasst die 16., 42., 43., 46., 57., 59., 60., 62., 64., 70., 71., 77., 87., 83., 88., 94., 96., 97. und 98. Änderung sowie eine unbezifferte Änderung zur Errichtung von einer Garage aus dem Jahr 1988, siehe folgende Abbildung.

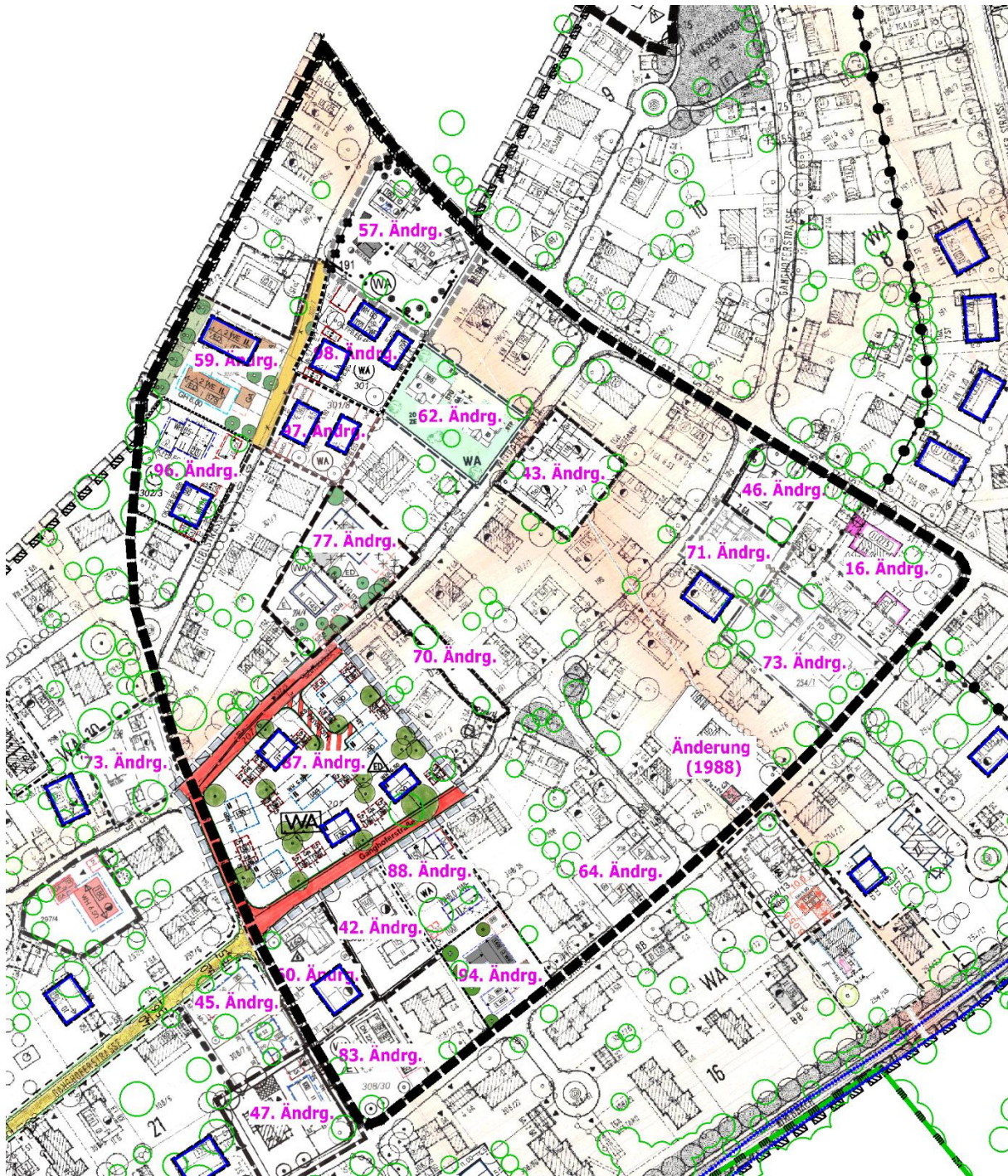


Abb. 3 Auszug aus rechtswirksamer 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 mit Überlagerung der bisherigen Bebauungsplanänderungen innerhalb des Planungsgebiets zur Teilaufhebung (schwarze Blockmarkierung) M 1 : 2.500
Kartengrundlage: Bebauungspläne der Gemeinde Brannenburg © 2025 Gemeinde Brannenburg

Das Planungsgebiet ist weitestgehend als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Lediglich im Kreuzungsbereich Thomastraße und Degerndorfer Straße werden vereinzelte Baugrundstücke im Randbereich der gemischten Strukturen entlang der Rosenheimer Straße (St2363) als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Grundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung überwiegend durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche GR i. V. m. der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und durch Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Die rechnerisch ermittelte GRZ bewegt sich dadurch im Bereich von circa GRZ 0,15 bis GRZ 0,20. Die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude bewegt sich schwerpunktmäßig im Rahmen einer zweigeschossigen Bauweise, im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft teilweise erdgeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss.

Im Rahmen der bisherigen Bebauungsplanänderungen wurde, vor allem in jüngerer Zeit, im Sinne einer Nachverdichtung in innerörtlichen Bereichen das Maß der Nutzung zunehmend über Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ bzw. der zulässigen Grundfläche GR i. V. m. mit der zulässigen Wandhöhe definiert. Die festgesetzte bzw. die rechnerisch ermittelte GRZ bewegt sich hierbei überwiegend im Rahmen von GRZ 0,35 bis GRZ 0,40. Die Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete werden somit eingehalten bzw. unterschritten. Die zulässige Höhenentwicklung zielt weiterhin überwiegend auf eine zweigeschossige Bebauung ab. Im Sinne einer innerörtlichen Wohnraumgewinnung wurde allerdings zunehmend Wert auf eine zusätzliche Nutzung des Dachraums gelegt, so dass die zulässigen Wandhöhen vor allem in jüngerer Zeit mit bis zu WH 6,50 m festgesetzt wurden.

Für das Planungsgebiet ist die offene Bauweise (vgl. § 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

Flächen für Garagen werden den Gebäuden direkt zugeordnet festgesetzt.

Im Rahmen der Grünordnung werden dominierende Bäume im Straßenraum als zu erhalten festgesetzt. Zur Stärkung der innerörtlichen Durchgrünung und Gliederung werden zudem Standorte für Baumpflanzungen entlang der Erschließungs- / Ortsstraßen festgesetzt. Im Weiteren ist zur Sicherstellung der Durchgrünung ein Mindestpflanzgebot von 1 heimischen Laub- / Obstbaum je 300 m² Grundstücksfläche festgesetzt.

Im Interesse des Erhalts eines dörflich geprägten Straßenbilds werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans i. V. m. Art. 81 BayBO umfangreiche Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. Diese Satzungsfibel umfasst dabei folgende wesentliche Merkmale:

- Vorgaben zu Art und Höhe von Einfriedungen
- Vorgaben zur Ausprägung und Gestaltung von Dächern, u. a.
 - Ausschließliche Verwendung von Satteldächern
 - Dachneigung bei I – I+D: 20° – 24°
 - Dachneigung bei II – III: 22° - 27°
 - Begrenzende Vorgaben für Dachgiebel
 - Ortstypische Dachüberstände
- Vorgaben zur Gestaltung und Gliederung von Fenstern und Fassaden sowie Materialwahl,
- Vorgaben zu Sichtschutzelementen

Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet mehrheitlich als Wohnbaufläche dargestellt, siehe folgende Abbildung.

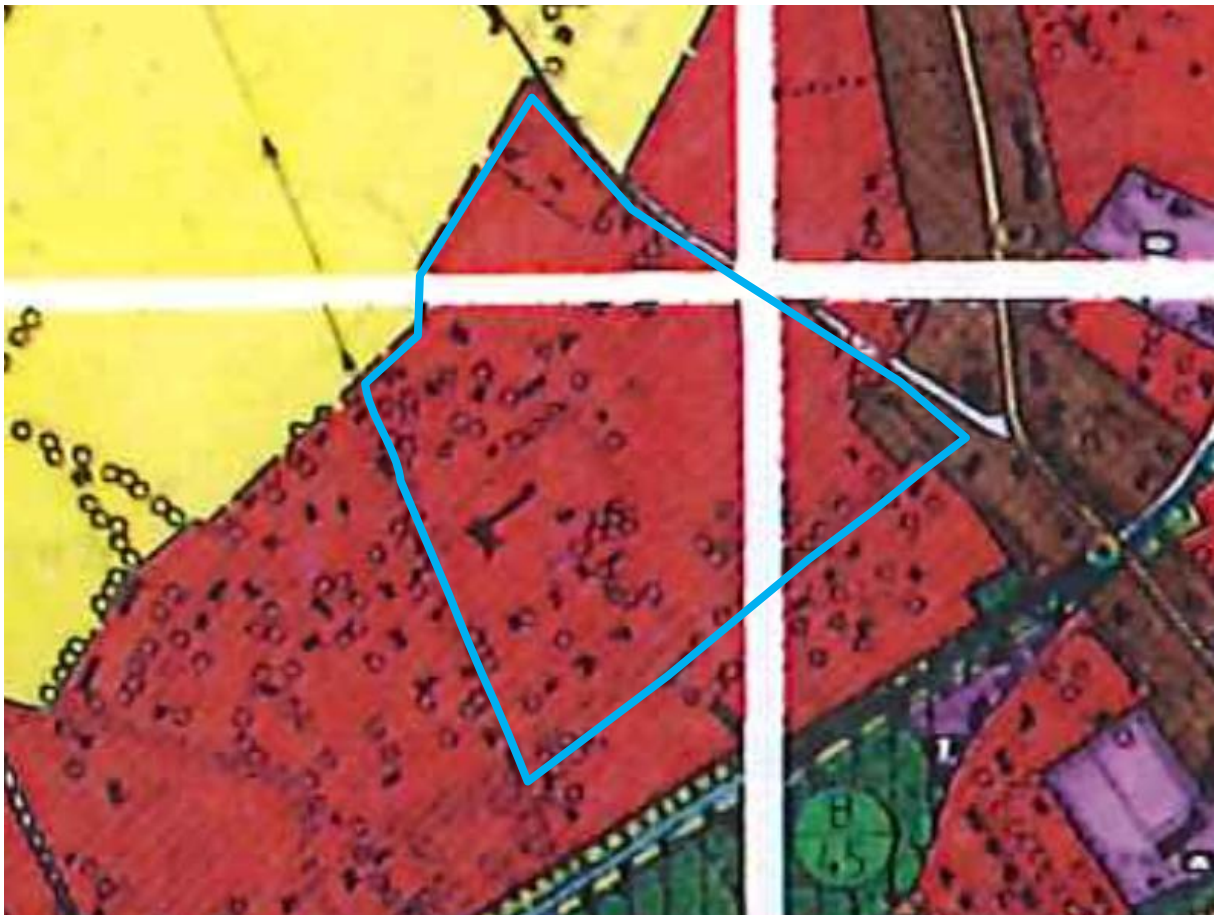


Abb. 4 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Brannenburg (1987) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: FNP © 2025 Gemeinde Brannenburg

Lediglich im Kreuzungsbereich Thomastraße und Degerndorfer Straße werden vereinzelte Baugrundstücke im Randbereich der gemischten Strukturen entlang der Rosenheimer Straße (St2363) als Mischgebiet dargestellt. Diese Grundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut.

Die Teilaufhebung wird nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der rechtswirksame FNP stellt von der tatsächlichen Wohnnutzung abweichend gemischt genutzte Bauflächen dar.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Inkrafttreten der Teilaufhebung des Bebauungsplans, entsprechend folgender Abbildung, im Wege der Berichtigung angepasst. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

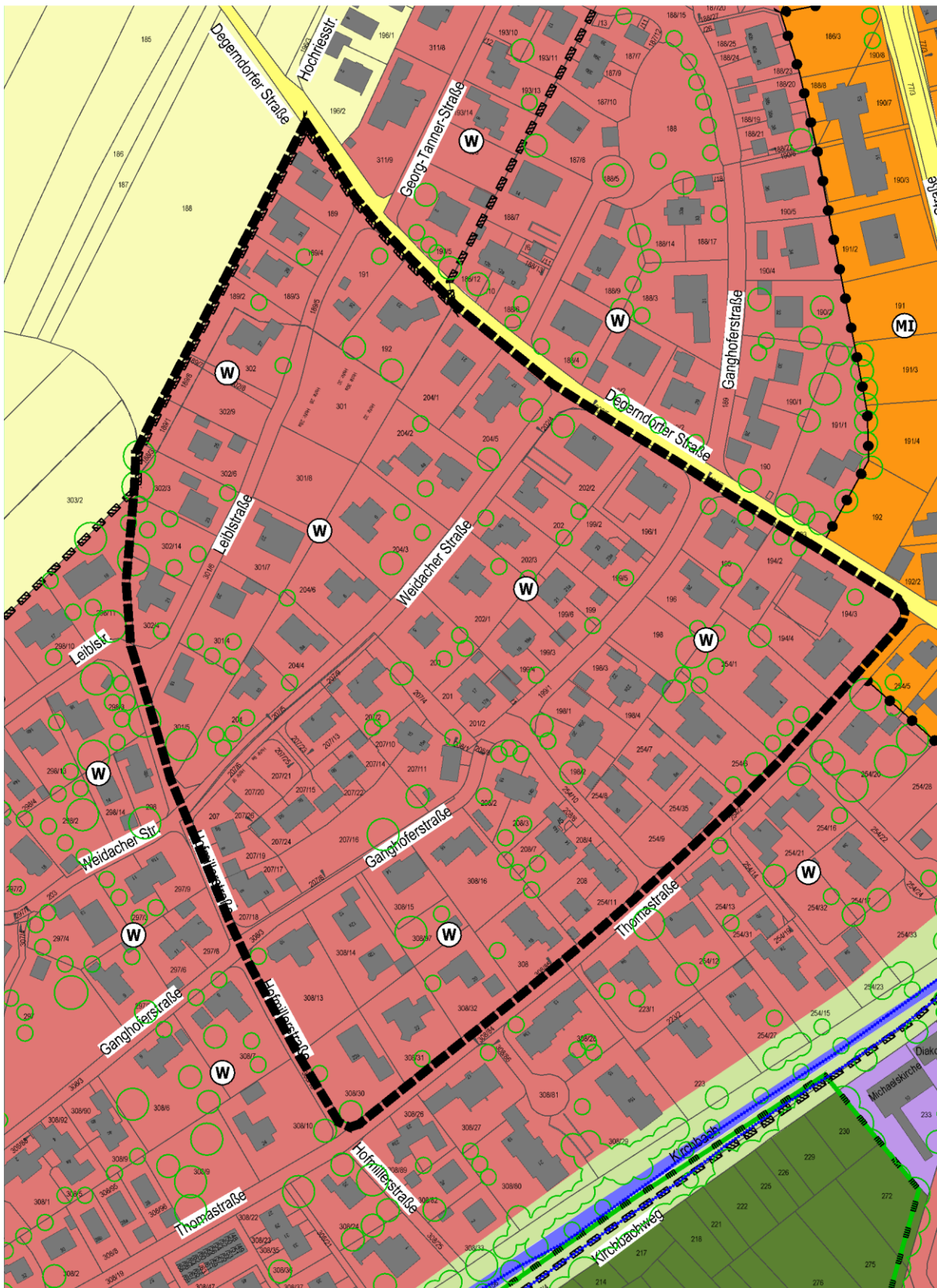


Abb. 5 Auszug aus Flächennutzungsplan – berichtigte Fassung, mit Kennzeichnung des Planungsgebiets zur Teilaufhebung (schwarze Blockmarkierung) M 1 : 2.500
 Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten

Bauliche Situation, Gebietscharakter

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges des Hauptortsteils Brannenburg. Dieser Bereich ist bereits seit langem bebaut, die vorhandenen Baurechte sind überwiegend ausgeschöpft.

Der Baubestand des Quartiers ist geprägt durch eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise, zum Teil mit ausgebautem Dachgeschoss. Die zulässige Höhenentwicklung wird in Bereichen mit erkennbaren Ansätzen einer innerörtlichen Nachverdichtung, z. B. im Umfeld Ganghoferstraße – Hofmillerstraße, entlang der Leiblstraße u. a. mit bis zu 6,50 m ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss definiert.

Neben überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäusern bzw. Doppelhäusern sind zunehmend auch Mehrfamilienhäuser anzutreffen.

Die Baugestaltung orientiert sich mit betont rechteckigem Grundriss und gleichschenkligen Satteldächern mit einer Dachneigung von etwa 20° bis 27° an der regionstypischen Bauform. Satteldächer weisen einen ortsüblichen Dachüberstand auf.

Die Gebäude sind an den Straßenzügen orientiert mit einer mehrheitlich erkennbaren einheitlichen Bauflucht der Hauptgebäude.

Die rückwärtigen Gartenflächen bilden mitunter, zumindest für die Anwohner deutlich wahrnehmbare, zusammenhängende gliedernde Elemente einer innerörtlichen Durchgrünung, siehe auch folgende Abbildung.

Erschließung

Die Erschließung des überplanten Gebiets ist durch die vorhandenen innerörtlichen Straßen sowie vereinzelt ergänzend durch eingetragene Geh- und Fahrtrechte auf privaten Grundstücken gesichert. Das Planungsgebiet ist somit an das kommunale Straßennetz angebunden.

Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist an die vorhandenen Strukturen angeschlossen.

Trinkwasserversorgung: Wasserbeschaffungsverband WBV Degerndorf

Entwässerung: Öffentliche Entwässerungsanlage im Mischsystem.

Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

Regenwasser ist soweit möglich durch Versickerung oder Retention dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

Elektrische Energie: Wendelsteinbahn GmbH Brannenburg

Telekommunikation: Deutsche Telekom AG

Denkmale

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern – Brannenburg befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützte Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler (Denkmal-Atlas Bayern © 2025 BLFD)

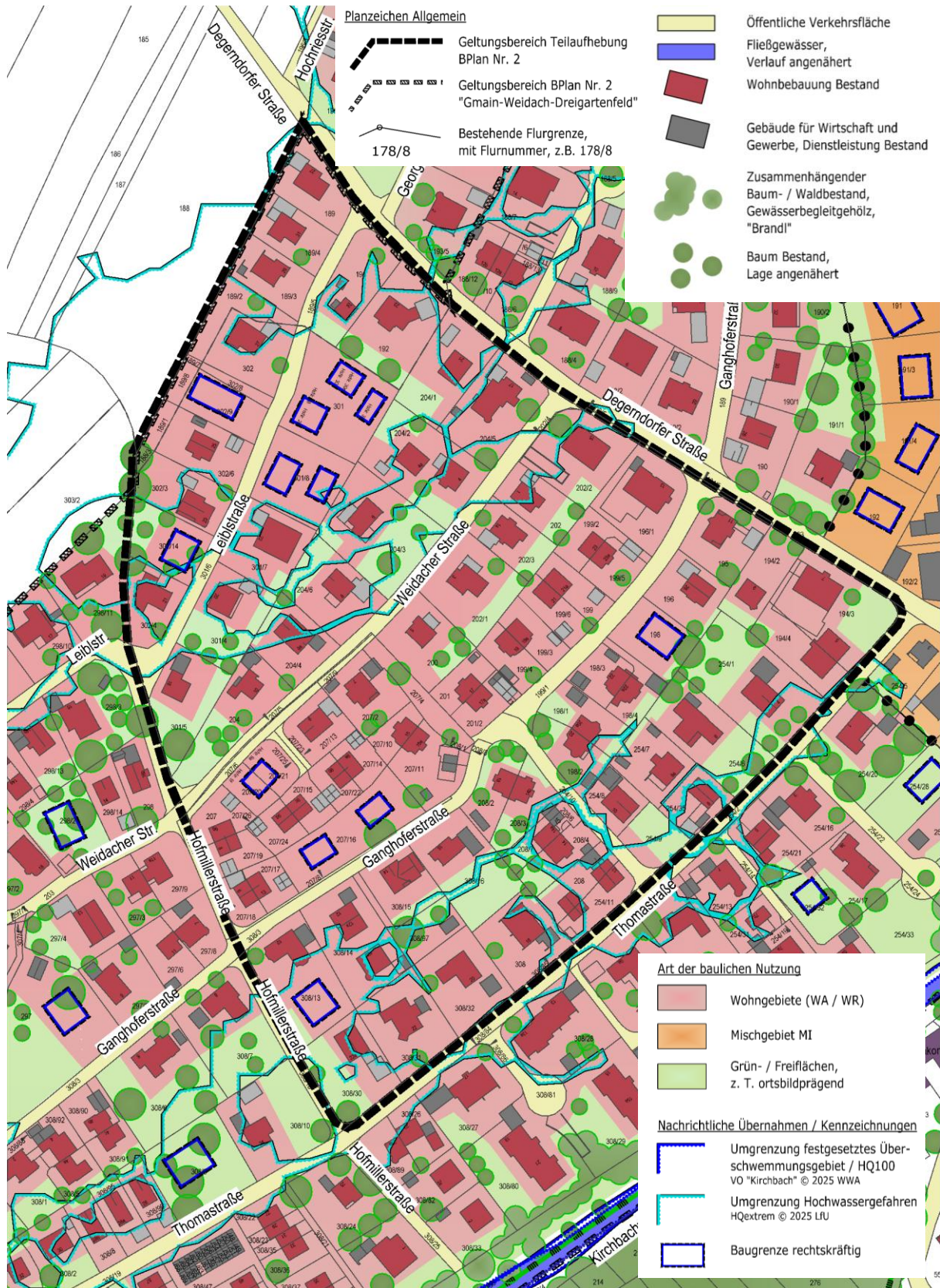


Abb. 6 Karte Städtebauliche u. örtliche Gegebenheiten / Art der Nutzung M 1 : 2.500
 Kartengrundlage: Digitale Flurkarte; Geobasisdaten: © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Naturräumliche Einordnung

Die naturräumliche Gliederung des Vorhabenbereichs stellt sich wie folgt dar:

- Biographische Region kontinental
- Großlandschaft Alpen

Naturraum-Haupteinheit (Ssymank)	D67	Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen
Naturraum-Einheit (Meynen / Schmithüsen et. al.)	025	Mangfallgebirge
Naturraum-Untereinheit (ABSP)	025-16	Farrenpoint
Potenzielle natürliche Vegetation pnV		[N8b] Hainlattich-(Fichten)-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-(Fichten-)Tannen-Buchenwald; ört- lich mit Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald sowie punktuell auch Alpendost-Tannenwald und waldfreie Hochmoor Vegetation

Schutzgebiete

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

FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet der NATURA 2000 befindet sich mit dem FFH-Gebiet 8238-301.01 „Standortübungsplatz St. Margarethen / Brannenburg“ in einer Entfernung von circa 1,3 km westlich der Teilaufhebung.

Im Süden, in einer Entfernung von etwa 50 m zum Plangebiet, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-00118.01 „Inschutznahme des sog. 'Brandls, Ortsteil Degerndorf/Inn, Gemeinde Brannenburg“.

Eine zusätzliche direkte oder indirekte Beeinträchtigung der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete wird im Rahmen der Teilaufhebung des Bebauungsplans aufgrund der Entfernung und der bestehenden umliegender Nutzungen nicht begründet.

Biotope / Ökokontoflächen / Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU, befinden sich innerhalb des Planungsgebiets keine kartierten Biotopflächen (FIN Web © 2025 LfU).

Südlich des Planungsgebiets befindet sich in einer Entfernung von etwa 50 m außerhalb des Planungsgebiets das sogenannte Brandl. Dabei handelt es sich um die Gehölzstrukturen entlang des Kirchbachs. Teilbereiche des Brandls sind Bestandteil der Bayerischen Biotopkartierung: Flachland.

Grünordnung/Gehölzbestand

Das Planungsgebiet ist mehrheitlich bebaut. Die unbebauten Bereiche der Baugrundstücke sind durch Hausgartennutzung anthropogen überprägt und weisen eine übliche Hausgartenbepflanzung auf.

Die rückwärtigen Gartenflächen bilden mitunter, zumindest für die Anwohner deutlich wahrnehmbare, zusammenhängende gliedernde Elemente einer innerörtlichen Durchgrünung, siehe auch vorhergehende Abbildung.

Der vorhandene Baumbestand weist im Wesentlichen einen guten Allgemeinzustand auf. Gehölze werden augenscheinlich regelmäßig gepflegt.

Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen und siedlungstypischen Laubgehölzen wie z.B. Hainbuche bilden vielfach die Begrenzungen zwischen Hausgarten und Straßenraum. Insgesamt bewirkt die vorhandene Ein- und Durchgrünung ein typisch ländliches Erscheinungsbild.

Höhenlage / Topografie

Das Gelände im Planungsgebiet fällt entlang der Thomastraße von etwa 488,80 m ü. NHN im Bereich der Hofmillerstraße auf etwa 480 m ü. NHN im Kreuzungsbereich mit der Degerndorfer Straße. Über eine Länge von ca. 340 m entspricht das einem durchschnittlichen Gefälle von etwa 2,6 % (Daten: DGM25 © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung).

Die Leiblstraße fällt im nördlichen Bereich des Planungsgebiets von etwa 488,00 m ü. NHN im Süden auf circa 482,00 m ü. NHN im Kreuzungsbereich mit der Degerndorfer Straße. Über eine Entfernung von etwa 215 m entspricht das einem durchschnittlichen Gefälle von etwa 2,7 %.

Daraus resultierend ist die Degerndorfer Straße entlang des Planungsgebiets über eine Länge von circa 300 m annähernd eben.

Markante Steigungen oder Geländesprünge sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Fließgewässer

Das überplante Gebiet liegt nördlich des Kirchbachs, einem Gewässer III. Ordnung, bei dem es sich um einen ausgebauten Wildbach handelt. Der Kirchbach weist in dem Bereich eine deutliche Veränderung durch eine anthropogene Überprägung durch Sohlverbau, Begradigung etc. auf.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Fließ- oder Oberflächengewässer.

Hochwasserschutz

Der Bereich der Teilaufhebung liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets.

Entlang der vorhandenen Straßenzüge, vor allem im Bereich der Leiblstraße und der Thomastraße sind Hochwassergefahrenflächen HQextrem verzeichnet, siehe folgende Abbildung. Bei extremen Hochwasserereignissen können in diesen Bereichen Überflutungen mit einer Wassertiefe von bis zu 0,5 m auftreten.



Abb. 7 Luftbild mit Darstellung der Hochwassergefahrenflächen HQextrem (hellblaue Füllfläche) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schemat. rot strichliert umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: FINWeb Online © 2025 LfU; Geobasisdaten © 2025 Bay. Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet liegt zudem vollständig innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Diese Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Entsprechend der Hinweiskarte des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU zu potenziellen Fließwegen bei Starkregenereignissen sind im Plangebiet vor allem entlang der vorhandenen Straßen Fließwege mit einem mäßigen bis starken Abfluss von wild abfließendem Oberflächenwasser verzeichnet. Vereinzelt finden sich zudem kleinere Anstaubereiche, siehe folgende Karte.

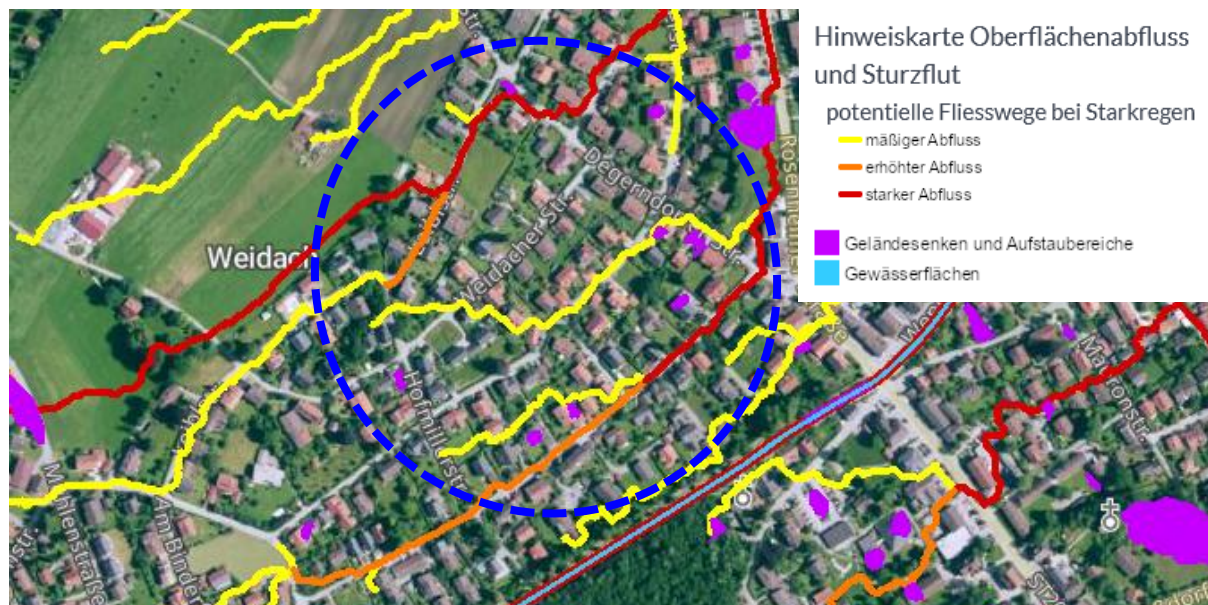


Abb. 8 Darstellung der potenziellen Fließwege bei Starkregen aus Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Kennzeichnung des Plangebiets (schematisch blau umrandet) – o. Maßstab
 Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2025 LfU; Geobasisdaten © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Detaillierte Angaben zum wild abfließenden Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum jedoch allgemein verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.

Boden / 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: [LF,i] Inhomogene Lockergesteine Allgemeiner Baugrundhinweis: sehr variable Gesteinsausbildung, z. T. wasserempfindlich, z. T. Staunässe möglich, z. T. frostempfindlich, z. T. Setzungsunterschiede möglich, oft besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar Zu erwartende mittlere Tragfähigkeit: wechselhaft
Bodenkundliche Bewertung im 1. Meter	Nährstoffverfügbarkeit: mittel Potential als Wasserspeicher: sehr gering Grundwasser: > 20 dm tief Stauwasser: Stau- oder Haftnässe nicht vorhanden Grobbodengehalt (Steine): sehr stark steinig, kiesig, grusig

Standortbeschreibung Boden / Geologie / Hydrogeologie	
	Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden im Untergrund: Carbonat Humusgehalt im Oberboden: Extrem humos, anmoorig
Grabbarkeit, Wassereinfluss und Humusgehalt am Standort	Grabbarkeit im 1. Meter: oft mittelschwer grabbar Kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit im 2. Meter. Es gibt keine Hinweise auf Stau-/Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände. Es handelt sich bereichsweise um organische Böden.
Gesteinsklassifikation nach der digitalen Geologischen Karte dGK25	Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig bis Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig, Holzreste Hinweise auf eine mögliche Gefährdung durch Muren oder Oberflächenabfluss
Kartierter Boden bis ca. 1 Meter Tiefe am Standort	[9c] Fast ausschließlich (Para-)Rendzina, selten Braunerde-(Para-) Rendzina aus Sand- bis Schluffgrus bis -kies (Schwemmfächersediment)

Tab. 2 Kennzeichnung des Planungsgebiets
 Fachdaten: UmweltAtlas Bayern – Boden / angewandte Geologie © 2025 LfU

Immissionen

Das Planungsgebiet ist durch verschiedene Ortsverbindungsstraßen erschlossen. Der Verkehr ist durch Anlieger geprägt. Im Südosten grenzt die Rosenheimer Straße (St2363) an das Plangebiet.

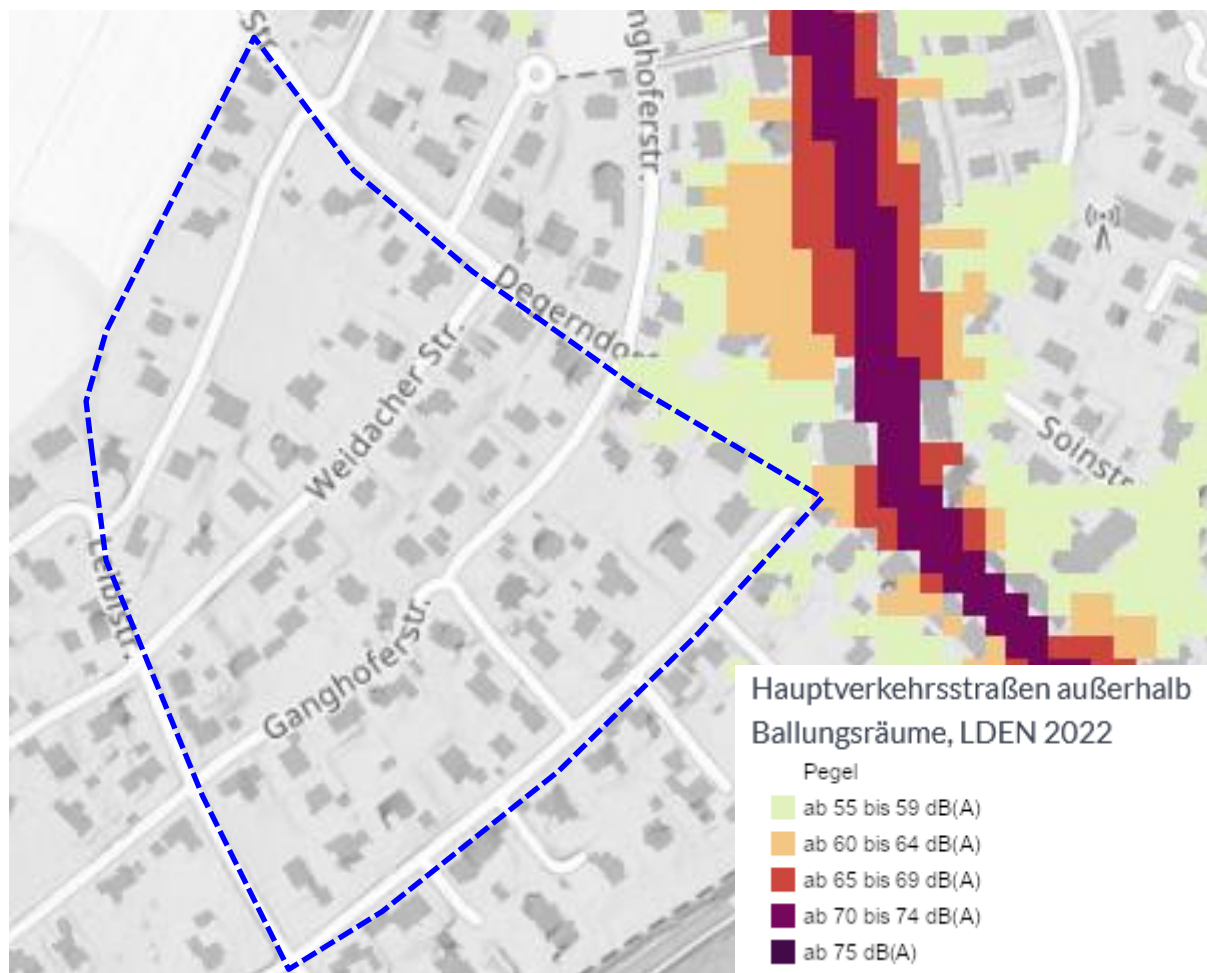


Abb. 9 Auszug aus Umgebungslärmkartierung 2022: Hauptverkehrsstraßen außerhalb Ballungsräume, LDEN 2022 mit Kennzeichnung des Plangebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
 Quelle; UmweltAtlas Bayern © 2025 LfU; Geobasisdaten: © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Entsprechend der Straßenverkehrszählung SVZ 2021 wird die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV (KFZ/24h) für die St2363 östlichen Umfeld des Planungsgebiets mit insgesamt 9.267 Fahrzeugen angegeben. Davon entfallen 8.906 Fahrzeuge auf den Leichtverkehr LV (Krad, PKW, Lieferwagen). 361 Fahrzeuge werden dem Schwerverkehr (Busse, LKW > 3,5 t, Lastzüge) zugeordnet (BAYSIS © 2025 LBD Bayern).

Entsprechend der Umgebungslärmkartierung 2022 für Hauptverkehrsstraßen außerhalb von Ballungsräumen des Bayerischen Landesamt für Umwelt sind im Umfeld der Rosenheimer Straße Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten. Für das Planungsgebiet bedeutet dies für kleinere Teilbereiche an der Thomastraße bzw. Degerndorfer Straße prognostizierte Lärmeinwirkungen nach LDEN 2022 am Tag mit einem Pegel von annähernd 58 db(A). Für die Nacht werden nach LNight 2022 keine Einwirkungen aufgeführt. (UmweltAtlas © 2025 LfU).

Nichtsdestotrotz ist durch die benachbarte Trasse der St 2363 im Nahbereich grundsätzlich von Vorbelastungen durch Lärm, Licht und gegebenenfalls durch Erschütterung auszugehen.

3.3 Planung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans innerhalb des Plangebiets ändert sich das Baurecht von § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) in ein Baurecht nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) unter Anwendung der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und diverser gemeindlicher Satzungen und Verordnungen.

Für das Gebiet wird insgesamt im Rahmen einer geordneten Entwicklung eine moderate Nachverdichtung durch z. B. Erweiterung des Baubestand angestrebt. Auf eine ausreichende Durchgrünung des Quartiers und ein ländliches Erscheinungsbild ist dabei zu achten. Im Vergleich zum bisher geltenden Baurecht ist im Rahmen des Einfügegebots des § 34 BauGB insgesamt mit einer geringfügigen Baurechtsmehrung zu rechnen. Dies berücksichtigt im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und entspricht somit den Zielen der Gemeinde und der Regionalplanung. Als städtebaulicher Maßstab für eine Nachverdichtung ist eine moderate Ausschöpfung der Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO anzustreben.

Bei einer zweigeschossigen Bauweise ist auch bei ausgebauten Dachgeschossen eine Einbindung in die räumliche Umgebung zu erwarten, auf die Beschreibung der planungsrechtlichen und der tatsächlichen Ausgangssituation wird verwiesen.

Flächenbilanzierung

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

Flächenbilanzierung im räumlichen Geltungsbereich	
Flächennutzung	Planung [m²] ca.-Werte entspr. digitalem Flächenabgriff
Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 7,310 ha
Baugrundstücke	ca. 6,560 ha
Öffentliche Verkehrsfläche: Straße	ca. 0,750 ha

Tab. 3 Überblick Flächenbilanzierung

3.4 Alternativen

Das Plangebiet stellt sich als überwiegend bebautes Areal mit vorhandener Erschließung dar.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans bleibt die örtliche Prägung des Gebiets weiterhin erhalten. Eine bauliche Entwicklung in einzelnen Teilflächen orientiert sich an der vorhandenen Prägung des Gebiets.

Eine alternative Planungsmöglichkeit wäre die fortwährende Änderung des Bebauungsplans in einzelnen Teilabschnitten, um eine weiterhin angepasste Entwicklung des Gebiets zu ermöglichen. Die rechtlichen

Grundlagen des rechtswirksamen Bebauungsplans (1986) sind zwischenzeitlich überholt. Die hohe Anzahl an bereits durchgeführten Änderungen lässt darauf schließen, dass die städtebauliche Steuerungsfunktion des Bebauungsplans nicht mehr gewährleistet ist und der Bebauungsplan somit keine wirksame Grundlage für eine Bauleitplanung darstellt.

Eine umfassende Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans bzw. eine Neuaufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung wurde von der Gemeinde geprüft, sie stellen aufgrund fehlender städtebaulicher Entwicklungs- bzw. Ordnungserfordernisse jedoch keine Planungsalternative dar.

4.0 Auswirkungen der Planung

Der überplante Siedlungsbereich des Ortsteils Weidach im Hauptortsteil Brannenburg ist überwiegend bebaut und insgesamt als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil i. S. des § 34 BauGB zu beurteilen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (vgl. § 29 BauGB) richtet sich daher künftig nach § 34 BauGB. Bauordnungsrechtliche Vorgaben und kommunale Satzungen sind zu beachten. Das Maß der Nutzung, die Bauweise, die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sowie die äußere Gestalt von Gebäuden sind demnach in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Nicht ausgeschöpfte Baurechte des Bebauungsplans Nr. 2 können im Rahmen einer regulären innerörtlichen Entwicklung nach § 34 BauGB auch weiterhin umgesetzt und realisiert werden. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans werden weder faktische Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB überplant noch begründet. Mit Stand vom Juli 2025 wurde im Planungsgebiet bislang das Baurecht für 8 Wohngebäude auf einer Gesamtfläche der Baugrundstücke von etwa 6.000 m² nicht ausgeschöpft

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans ergeben sich kleinflächig Entwicklungsspielräume durch künftige Baulücken. Es handelt sich dabei lediglich um einzelne oder wenige zusammenhängende Grundstücke innerhalb des Siedlungszusammenhangs (z. B. Flur Nrn. 204 T, 204/3 T, 254/6 T, 304/5 T, u. a.) mit einer Bruttofläche von insgesamt etwa 3.500 m², siehe folgende Abbildung.

Es ist davon auszugehen, dass sich die zusätzliche Bebauung harmonisch in die umgebende Hauslandschaft einfügt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt.

Durch das geänderte Baurecht werden Nachverdichtungen durch Gebäudeerweiterung und Aufstockung aufgrund einer zwischenzeitlichen geänderten Gesetzgebung möglich. Im Vergleich zum bisher geltenden Baurecht ist dadurch mit einer geringfügigen Baurechtsmehrung im Rahmen des Einfügegebots des § 34 BauGB zu rechnen. Da dies der Nachverdichtung im bebauten Innenbereich dient, entspricht dies den Zielen der Gemeinde und der Regionalplanung.

Die Eingriffe sind nicht so gravierend, dass sie Naturhaushalt und Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Durch die ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplans entfällt die Möglichkeit einer Genehmigungsfreistellung. Dadurch können für Bauwerber im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung Mehrkosten durch das Genehmigungsverfahren, Einfügenachweise etc. entstehen.

Entschädigungsansprüche nach §§ 39 bis 41 BauGB können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die 7-Jahresfrist gemäß § 42 BauGB ist für das Planungsgebiet in Teilen nicht abgelaufen, in die ausgeübte Nutzung wird durch diese Bebauungsplanänderung jedoch nicht eingegriffen.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich entsprechend der Denkmalliste Bayern keine Bau- und Bodendenkmale. Es wird jedoch allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen sind.

Nach vorläufiger Einschätzung und gemeindlichem Kenntnisstand ist aufgrund der vorhandenen Prägung des Gebiets nicht mit einem Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Auf die artenschutzrechtliche Betrachtung, Kap. 4.2 wird verwiesen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP wird als nicht notwendig erachtet.

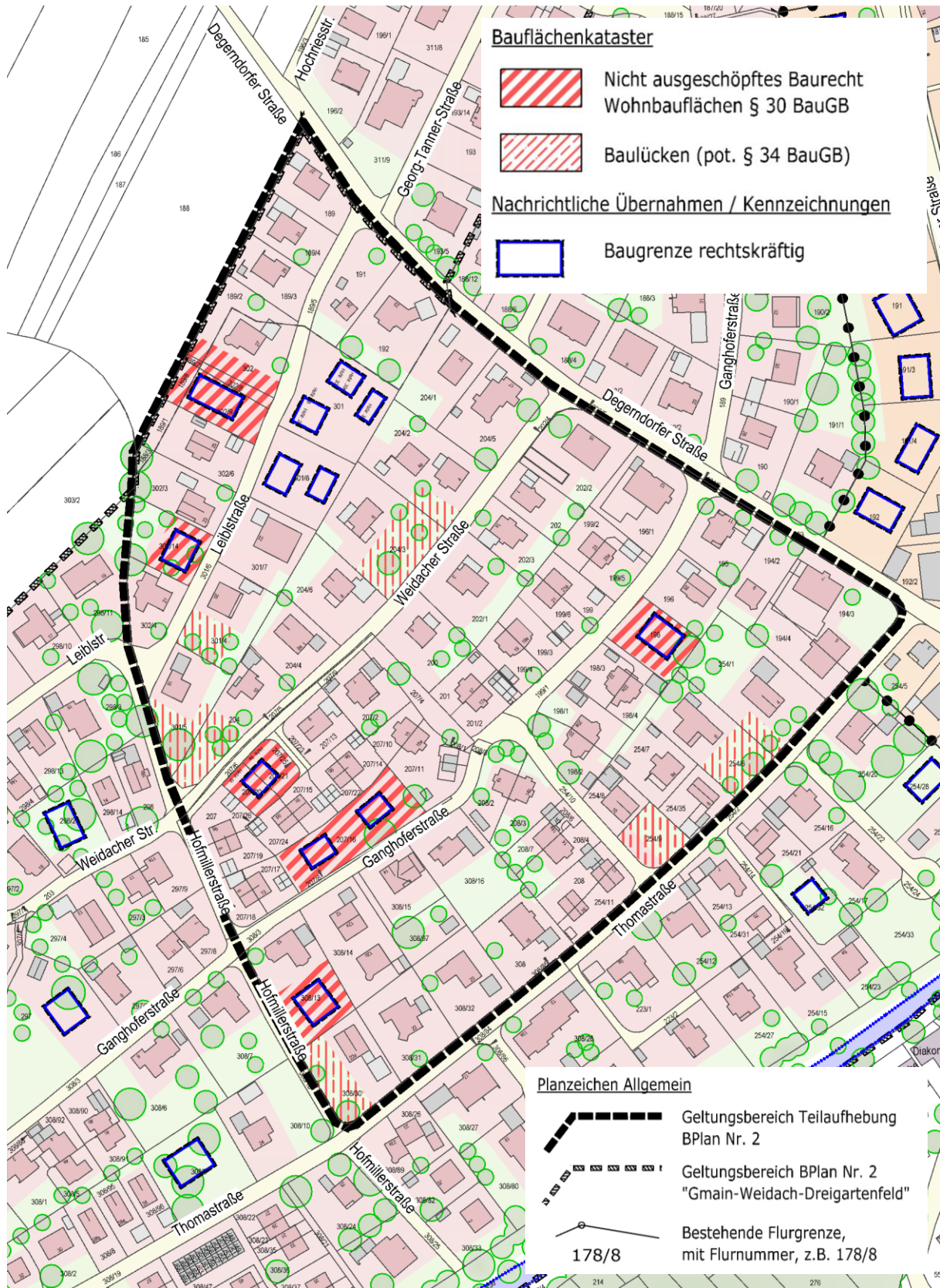


Abb. 10 Karte Bauflächenkataster Stand Oktober 2025

M 1 : 2.500

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte; Geobasisdaten: © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

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 Grundflächen deutlich unterhalb des zulässigen Schwellenwerts von 20.000 m² eine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung einer UVP-Pflicht nach UVPG nicht erforderlich.

Ortsbild / Durchgrünung des Quartiers

Durch die Bestandsbebauung ist die Zulässigkeit von neuen Vorhaben im Rahmen des Einfügegebots nach § 34 BauGB ausreichend bestimmt. Wesentliche städtebauliche Fehlentwicklungen sind aufgrund der vorhandenen baulichen Struktur nicht zu erwarten. Mit dem neuen Beurteilungsmaßstab wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben in geringem Maße ermessensabhängig.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans entfallen die bisherigen Festsetzungen zur Grünordnung, hier v. a. zum Erhalt des vorhandenen straßenraumbezogenen Baumbestands. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich durch die übliche Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen als Hausgärten das ortsbildprägende Erscheinungsbild nicht wesentlich verändert. Etwaige Baumfällungen unterliegen weiterhin den geltenden rechtlichen Bestimmungen, sodass ein angemessener Schutz wertvoller Vegetationsbestände sichergestellt bleibt.

Verkehr

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans ist nicht mit einer wesentlichen Veränderung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Punktuell kann es zu einer leichten Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs kommen. In diesem Zusammenhang werden lediglich geringfügige zusätzliche Belastungen der Anwohner erwartet. Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Die Satzung über die Herstellung und Gestaltung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung) in der Gemeinde Brannenburg ist maßgeblich.

Gefährdung durch Wasser

Zum Zeitpunkt der Teilaufhebung des Bebauungsplans liegt das Planungsgebiet in Teilen innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem des Kirchbachs. Bei Katastrophenereignissen (Extremhochwasser) ist mit Hochwassergefahren zu rechnen und Überflutungstiefen der Kategorie "größer 0 - 0,5 m" sind zu erwarten.

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum zudem verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.

Gebäude sind daher grundsätzlich bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

Durch Baumaßnahmen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation der Ober- oder Unterlieger bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.

Wasserrechtliche Genehmigungspflicht

Das Planungsgebiet befindet sich in Teilen innerhalb des 60 m - Bereiches von Fließgewässern und unterliegt damit zum Teil der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WHG i. V. m. Art. 20 Abs. 1 und 2 BayWG. Für baurechtlich freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen ist in diesen Fällen eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

Umgang mit Niederschlagswasser

Aufgrund der vorherrschenden Böden und gemeindlicher Erfahrung ist innerhalb des Planungsgebiets mit einer ausreichenden Sickerfähigkeit des Bodens zu rechnen. Soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, ist bei neuen Bauvorhaben das Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

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](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.

Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Nach der in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügten Klimaschutzklausel soll 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 des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die folgende Tabelle fasst grundsätzliche Planungsziele 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)	<ul style="list-style-type: none"> • Der Erhalt des vorhandenen Laubbaumbestands sichert eine ausreichende Verschattung, eine Sauerstoff-Produktion und eine CO₂-Bindung werden gesichert. • Baumpflanzungen führen zur Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung. • Eine ortsübliche Grundflächenzahl und wasserdurchlässige Bodenbeläge für Stellplätze und Zufahrten dienen der Regulierung der klimatischen Aufheizungseffekte. • Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets dienen der ausgleichenden Wirkung für das lokale Klima. • Eine Begrünung von Flachdächern vermeidet die Aufheizung von Dachflächen und dient neben einem Wasserrückhalt auch als erweiterter Lebensraum.

Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten	
Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<u>Extreme Niederschläge</u> (wie z.B. Minimierung Versiegelungsgrad, Retentionsflächen, Beseitigung von Abflusshindernissen, Boden- und Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> • Wasserdurchlässige Beläge minimieren den Abfluss von Regenwasser. • 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)	<ul style="list-style-type: none"> • Eine flexible Baukörperstellung ermöglicht eine individuelle und optimale Ausnutzung von Solarenergie. • Sparsame Erschließung von Bauflächen, in Teilen Nutzung vorhandener Infrastruktur für die Erschließung. • Empfehlungen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarmindestfläche) und anderer erneuerbarer Energien. • 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)	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung der CO₂-Bindung durch Pflanzung von Gehölzen. • Entwicklung von innerörtlichen Wohnbauflächen mit Anbindung an den 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.

Das Planungsgebiet liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei 1135 - 1149 kWh/m² (EnergieAtlas Bayern © 2025 Bayerische Staatsregierung). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie bzw. Photovoltaik. Durch eine Ausrichtung der Dachflächen nach Süden kann eine begünstigte Errichtung von Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen ermöglicht werden. Des Weiteren kann durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden.

Entsprechend Energie-Atlas Bayern ist die Region Brannenburg 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>

Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können zudem CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat.

4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung)“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen StMLU, 2003) regelt die Umsetzung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Das Planungsgebiet befindet sich vollständig innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Brannenburg, es werden keine faktischen Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB überplant.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete). Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von circa 7,310 ha.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes werden nur die Flächen herangezogen, die eine erhebliche oder eine nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfahren.

4.1.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps

Gebietskategorie

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges des Hauptortsteils Brannenburg. Dieser Bereich ist bereits seit langem bebaut, die vorhandenen Baurechte sind überwiegend ausgeschöpft.

In Anwendung der Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, ergänzte Fassung 2003“ Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“ ist das Gebiet insgesamt als Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Gebietskategorie I) einzuordnen.

Eingriffstyp/Eingriffsschwere

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung überwiegend durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche GR i. V. m. der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und durch Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Die rechnerisch ermittelte GRZ bewegt sich dadurch im Bereich von circa GRZ 0,15 bis GRZ 0,20.

In Anwendung der Einstufung entsprechend Leitfaden des StMLU zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ sind diese Bereiche als „Fläche mit geringem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B)“ einzuordnen, siehe folgende Karte.

Im Rahmen der bisherigen Bebauungsplanänderungen wurde, vor allem in jüngerer Zeit, im Sinne einer Nachverdichtung in innerörtlichen Bereichen das Maß der Nutzung zunehmend über Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ bzw. der zulässigen Grundfläche GR i. V. m. mit der zulässigen Wandhöhe definiert. Die festgesetzte bzw. die rechnerisch ermittelte GRZ bewegt sich hierbei überwiegend im Rahmen von GRZ 0,35 bis GRZ 0,40.

In Anwendung der Einstufung entsprechend Leitfaden des StMLU zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ sind diese Bereiche als „Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A)“ einzuordnen. Die Bereich umfassen eine Fläche von circa 7,700 ha.

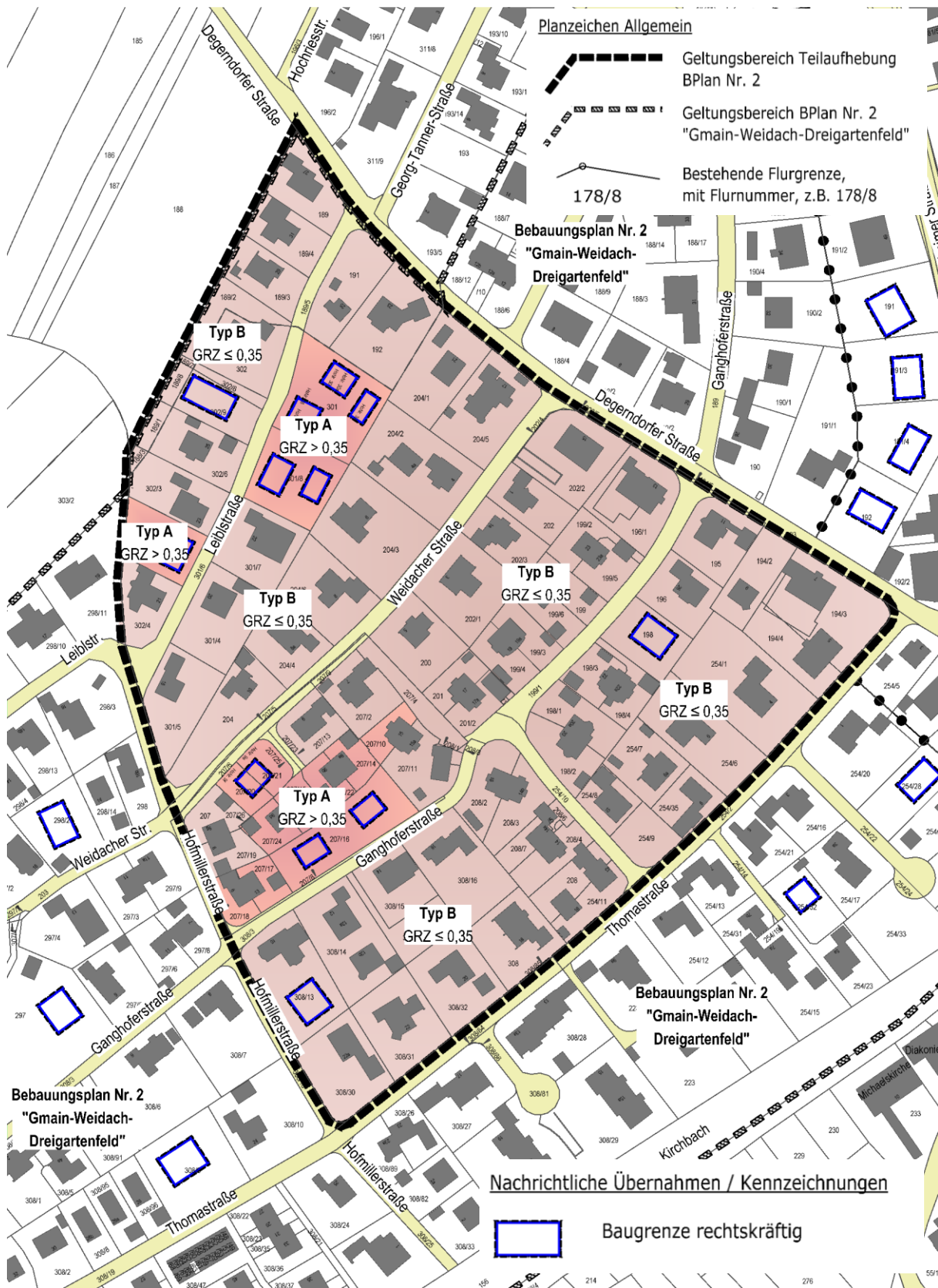


Abb. 11 Karte Einstufung des Versiegelungsgrads Bestand

M 1 : 2.500

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte; Geobasisdaten: © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

4.1.2 Baurechtsmehrung innerhalb des baulichen Zusammenhangs - Ausgleichserfordernis

Für das Gebiet wird insgesamt im Rahmen einer geordneten Entwicklung eine moderate Nachverdichtung durch z. B. Erweiterung des Baubestand angestrebt. Auf eine ausreichende Durchgrünung des Quartiers und ein ländliches Erscheinungsbild ist dabei zu achten. Im Vergleich zum bisher geltenden Baurecht ist im

Rahmen des Einfügegebots des § 34 BauGB insgesamt mit einer geringfügigen Baurechtsmehringung zu rechnen. Dies berücksichtigt im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und entspricht somit den Zielen der Gemeinde und der Regionalplanung. Als städtebaulicher Maßstab für eine Nachverdichtung sind die Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO anzustreben.

In den Bereichen mit bestehendem geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad mit einer Fläche von insgesamt circa 5,790 ha ist daher grundsätzlich mit einer Baurechtsmehringung zu rechnen. Die folgende Tabelle liefert einen überschlägig ermittelten Überblick. Für Bereiche mit bereits bestehendem hohem Versiegelungsgrad werden durch vorliegende Planung keine Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung begründet.

Überblick Eingriffsbilanzierung		
Gesamter Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans		ca. 73.100 m ²
Bestehende Eingriffsflächen mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umfeld		ca. 57.900 m ²
Bestehendes Baurecht	Festgesetzte Grundfläche: rechnerisch ermittelte GRZ im Bereich zwischen circa 0,15 – 0,35; Annahme im Mittel GRZ 0,25	57.900 m ² x 0,25 = ca. 14.475 m ²
Geplantes Baurecht	Grundflächenzahl in Anlehnung an Orientierungswerte und gewünschter, moderater Nachverdichtung: GRZ 0,4	57.900 m ² x 0,40 = ca. 23.160 m ²
Baurechtsmehringung	Rechenweg: 23.160 m ² - 14.475 m ² =	+ 8.685 m ²
Ausgleichsumfang	Einstufung Gebietskategorie I (Gebiete niedriger Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) Eingriffsschwere Typ A (Fläche mit mittlerem bis hohem Versiegelungsgrad) Spanne Ausgleichsfaktor (Leitfaden 2003): 0,3 – 0,6 Gewählter Ausgleichsfaktor: 0,4	8.685 m ² x 0,4 = 3.474 m ²

Tab. 5 Überblick Eingriffsbilanzierung

Für die vorliegende Planung wird ein Ausgleichsumfang von 3.474 m² bilanziert. 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. 2 und 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. **Eine Ausgleichspflicht wird durch diese Teilaufhebung des Bebauungsplans daher nicht begründet.**

Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Rücknahme von Baurecht / Planung im Außenbereich

Der überplante Siedlungsbereich des Ortsteils Weidach im Hauptortsteil Brannenburg ist überwiegend bebaut und insgesamt als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil i. S. des § 34 BauGB zu beurteilen.

Nicht ausgeschöpfte Baurechte des Bebauungsplans Nr. 2 können im Rahmen einer regulären innerörtlichen Entwicklung nach § 34 BauGB auch weiterhin umgesetzt und realisiert werden. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans werden weder faktische Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB überplant noch begründet.

4.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich von Bauleitplänen 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).

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene einer konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (zum Beispiel Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler u.a.). FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Im Süden, in einer Entfernung von etwa 50 m zum Plangebiet, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-00118.01 „Inschutznahme des sog. 'Brandls, Ortsteil Degerndorf/Inn, Gemeinde Brannenburg“.

Eine zusätzliche direkte oder indirekte Beeinträchtigung der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete wird im Rahmen der Teilaufhebung des Bebauungsplans aufgrund der Entfernung und der bestehenden umliegender Nutzungen nicht begründet.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine kartierten Flächen der Biotopkartierung Bayern (FINWeb © 2025 LfU)

Südlich des Planungsgebiets befindet sich in einer Entfernung von etwa 50 m außerhalb des Planungsgebiets das sogenannte Brandl. Dabei handelt es sich um die Gehölzstrukturen entlang des Kirchbachs. Teilbereiche des Brandls sind Bestandteil der Bayerischen Biotopkartierung: Flachland. Wesentliche zusätzliche direkte und indirekte Beeinträchtigungen der umliegenden Biotopflächen sind aufgrund der bestehenden und der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Grünordnung/Gehölzbestand

Das Planungsgebiet ist mehrheitlich bebaut. Im Umfeld der bestehenden Bebauung (überwiegende Wohnnutzung) sind die unbebauten Grundstücksbereiche durch Hausgartennutzung anthropogen überprägt und weisen eine übliche Hausgartenbepflanzung mit vereinzelt dominierenden Solitärbäumen auf.

Der vorhandene Baumbestand weist im Wesentlichen einen guten Allgemeinzustand auf. Gehölze werden augenscheinlich regelmäßig gepflegt.

Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen und siedlungstypischen Laubgehölzen wie z.B. Hainbuche bilden vielfach die Begrenzungen zwischen Hausgarten und Straßenraum. Insgesamt bewirkt die vorhandene Ein- und Durchgrünung ein typisch ländliches Erscheinungsbild.

Prognose zu Schädigung- und Störungsverboten

Die mögliche Nachverdichtung erfolgt überwiegend auf anthropogen geprägten Flächen im Umfeld der bestehenden Bebauung (Hausgärten). Da für Brannenburg keine Baumschutzsatzung vorliegt, kann es im Rahmen einer Nachverdichtung zur Entfernung von Bäumen und Gehölzen kommen. Bei einer gärtnerischen Gestaltung von Flächen ist gleichzeitig aber auch die potenzielle Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern möglich und bei der Betrachtung zu beachten.

Innerhalb der bestehenden Gärten ist von kleineren bis mittleren Stammhöhlen sowie von Stammrissen und Rindenabplatzungen, aber auch von künstlichen Nisthilfen auszugehen, welche als potenzielle (Tag-) Quartiere von Fledermäusen, Vögeln und Kleinsäugern wie bspw. Siebenschläfern genutzt werden könnten. Grundsätzlich stellen die vorhandenen Gehölze, vor allem die Heckenstrukturen im Gebiet, auch einen potenziellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar.

Grundsätzlich ist 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.

Durch die Planung ist nach derzeitiger Einschätzung allgemein mit einem Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen zu rechnen. Eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist allerdings nicht zu erwarten, da es sich nicht um essenzielle Habitate handelt. In der näheren Umgebung zu Bereichen in denen nun eine Nachverdichtung gem. § 34 BauGB möglich ist, stehen vor allem im Bereich des Brandl Bäume und Heckenstruktur mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung. Als Kompensation für die Eingriffe in die Heckenstrukturen und Gehölze sollten Gärten möglichst naturnah mit fruchthtragenden, heimischen Gehölzen gestaltet werden.

Innerhalb des Siedlungsbereichs fehlen aufgrund der intensiven anthropogenen Prägung und Hausgarten-nutzung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

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.

Konfliktvermeidende Maßnahmen - Übersicht

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans unterliegen künftige Bauvorhaben der Beurteilung gemäß § 34 BauGB.

Bei allen Vorhaben sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Bayrischen Naturschutzgesetzes zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu prüfen und sicherzustellen ist, dass die im Rahmen der Satzung umgesetzten Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG entgegenstehen. Bei Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bay. Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen.

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen können einer Vermeidung von Verbotstatbeständen nach Art. 44 BayBO dienen. 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.

- Zum Schutz von Bäumen sind, insbesondere bei Gefährdungen während der Bauzeit, gemäß DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe Juli 2014, entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen. Es gilt zudem die Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen R SBB, Ausgabe 2023 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV.

- Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen. Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Rosenheim.
- 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 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.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse sind lediglich in den Zugangsbereichen ausschließlich nach unten auf befestigte Flächen gerichtete Leuchten mit geringer Anziehungswirkung (bernsteingelbe oder warmweiße Leuchtkörper, sog. Amber-LED) mit einer Farbtemperatur < 3000 Kelvin zulässig. Es sind voll abgeschirmte Leuchten mit einem Abstrahlwinkel von höchstens 30° unterhalb der Horizontalen („Full-Cut-Off-Leuchten“) zu verwenden. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.

Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen) und dürfen im Betrieb Temperaturen von 60° C nicht überschreiten.

Eine dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen einschließlich der Zuwege ist unzulässig. Übergänge zur angrenzenden freien Landschaft sind geringer auszuleuchten.

Lampenmasthöhen sind so niedrig wie möglich zu wählen. Die zulässige Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen beträgt höchstens 4,5 m.

- Flächige Glasfronten führen zu einem erhöhten Tötungsrisiko für Vögel durch Vogelschlag. Glas mit Durchsicht bzw. sich daraus ergebenden Spiegelungen sind für Vögel nicht als Hindernis erkennbar. Gegenüberliegende Bäume und Landschaftsstrukturen werden reflektiert und täuschen einen zusätzlichen Lebensraum vor. Um Vogelschlag effektiv zu vermeiden, müssen ausgedehnte Glasflächen durch sichtbar markierte Vogelschutzgläser großflächig für Vögel sichtbar gemacht werden.

Glasflächen ab einer Größe von 4 m² bzw. größere zusammenhängende Glasflächen und -fassaden sind vogelschlagsicher auszubilden, z. B. durch Verwendung von reflexionsarmem Glas mit einem Außenreflexionsgrad < 15% oder alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien bzw. durch Sichtbarmachung von Glas mittels hoch wirksamer Markierungen oder feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexionsgrad von zusammenhängenden Glasflächen müssen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen. In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022) und „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ (LfU 2019) verwiesen.

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen kann durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. 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.

Brannenburg, den

.....
Christian Zweckstätter
Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die BEGS GmbH - Standort Rosenheim, Kufsteiner Str. 87, 1. OG - Ost, 83026 Rosenheim erstellt. Teile der Begründung wurden unter Nutzung von KI-basierten Assistenzsystemen erstellt und fachlich geprüft.

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

BayernAtlas

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

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

Rauminformationssystem RIS-View in Bayern (RISBY)

<http://risby.bayern.de/>

Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern

Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Referat 101 Allgemeine Angelegenheiten, Raumbearbeitung; 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de

Bayerischer Denkmal-Atlas

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

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

Kartendienste der Landesanstalt für Umwelt LfU Bayern

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

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

Regionalplan der Region 18 Süd-Ost-Oberbayern

© 2005 – 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

Digitale Flurkarte, Maßstab 1 : 1.000, Stand September 2024