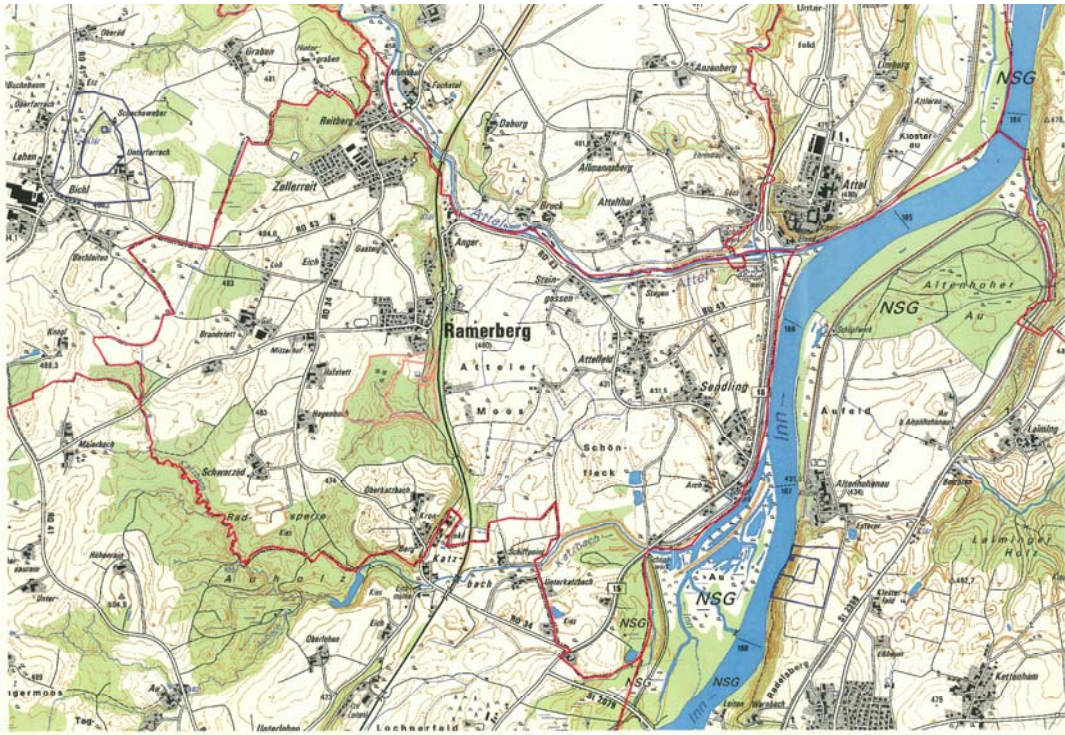


Gemeinde Ramerberg

Ortsentwicklungskonzept

ERLÄUTERUNGSBERICHT

14.02.12
28.03.12
08.05.12
25.05.12



Auftraggeber: Gemeinde Ramerberg

Bearbeiter: Dipl. Ing. Wolf Steinert, Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Dipl. Ing. (FH) Bernhard Hohmann, Landschaftsplanung

planungsbüro steinert
landschafts + ortsplanung
D-83236 übersee greimelstr. 26 T.+49-08642/6198



GLIEDERUNG

		Seite
1	ANLASS UND AUFGABE	1
2	VORGEHENSWEISE	1
3	VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND PRÜFKRITERIEN	1
4	NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN	3
5	RESTRIKTIONEN	7
6	GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG	9
6.1	Entwicklungsbedarf	9
6.2	Geprüfte Standorte	10
6.3	Ergebnis der Alternativenprüfung	13
7	WOHNENTWICKLUNG	14
8	ENTWICKLUNG SPORTFLÄCHEN	15
9	EMPFEHLUNG AN DEN GEMEINDERAT	16

ANHANG:

- **Zusammengefasstes Ergebnis Trägervoranfrage**
- **Präsentation für GR-Sitzung (Grundlagen)**

ANLAGE:

- **Lageplan Standortprüfung** M 1: 10.000
- **Siedlungsentwicklung Sendling** M 1: 5.000
- **Bebauungsplan Sendling Mitte,
Vorschlag zur Nachverdichtung** M 1: 1.000

1. ANLASS UND AUFGABE

Der gemeindliche Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 1991 (ergänzt und geändert bis 1995). Die damals dargestellte Siedlungsentwicklung wurde zum Großteil umgesetzt. Heute fehlen der Gemeinde jedoch Gewerbefläche und Entwicklungsgebiete für das Wohnen. Auf Anregung der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, hat die Gemeinde deshalb ein Ortsentwicklungskonzept in Auftrag gegeben, um die Gemeindeentwicklung in den Bereichen

- Gewerbe
- Wohnen und
- Sportflächen

zu prüfen, vor allem im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit dem Anbindegebot und den Belangen von Natur und Landschaft.

Der Auftrag für das Ortsentwicklungskonzept wurde an das **Planungsbüro Steinert, Landschafts- und Ortsplanung, Übersee**, übergeben.

2. VORGEHENSWEISE

Zwischen Gemeinde und Planer wurde folgende Vorgehensweise abgestimmt:

- Anschreiben aller Träger öffentlicher Belange zur Abgabe von Stellungnahmen (Trägervoranfrage s. Anhang);
- Gemeinsame Befahrung des Gemeindegebietes zur Ortseinsicht der verschiedenen Entwicklungsstandorte;
- Vorstellung des Ergebnisses der Trägervoranfrage in einer Gemeinderatssitzung;
- Einbeziehen wichtiger Betriebsinhaber zur Abklärung ihrer Standortvorgaben;
- Prüfen der Standorte nicht nur nach Zielen der Orts- und Landschaftsplanung, sondern auch der Verfügbarkeit der Flächen.

Ziel ist die Planungsgrundlage für die Ortsentwicklung, der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan (1995), mit den Ergebnissen aus dem Ortsentwicklungskonzept fortzuschreiben.

3. VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND PRÜFKRITERIEN (Regionalplanung, Landesentwicklung)

Aus landesplanerischer Sicht sind die Ziele und Grundsätze aus dem **Landesentwicklungsprogramm** Bayern und Regionalplan Südostoberbayern zu würdigen. Besondere Bedeutung haben die Ziele und Grundsätze zur Nachhaltigen **Siedlungsentwicklung** (LEP B VI) sowie zum **Siedlungswesen** (RP18 B II):

Siedlungsentwicklung und Siedlungswesen

- „... der Erhalt der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlage entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu

- ... Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig vorhandenes Potential (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Die Siedlungsentwicklung ist möglichst den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.
- In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden.
- Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden werden ...“
- Durch eine nachhaltige gemeindliche Planung in die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einfließt, ist die Nachfrage nach verfügbaren gewerblichen Bauplanungen möglichst Rechnung zu tragen.

Angewandte Bewertungskriterien bei der Planung

Bestandsbewertung:

- Baulandreserven im Bestand
- Nachverdichtung
- Brachflächen (leerstehende Baustrukturen)

Die Überprüfung im Gemeindegebiet ergab, dass vor allem für die Gewerbeentwicklung aus diesem Bewertungskatalog keine Flächen zur Verfügung stehen.

Neue Standorte für Gewerbe und Wohnen

Siedlungsentwicklung:

- Weiterentwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen
keine Zersiedlung der Landschaft
- Umsetzung des Anbindegebotes
- gute Verkehrslage, nicht zuletzt wegen Schwerlastverkehr
- Anbindung an öffentlichen Nahverkehr

Landschaftsentwicklung:

- Berücksichtigung zusammenhängender Grünverbindungen und Grünzüge
- Pufferzonen zu Schutzgebieten, FFH- und SPA-Gebieten
- Berücksichtigung wassersensibler Bereiche mit hohem Grundwasserstand bzw. Überschwemmungen
- Flächensparende Erschließung und Siedlungsstruktur
- Einbindung in den Landschaftsraum

Speziell das „Anbindegebot“ (LEP, B VI, 1.1 (Z)) ist eine regionalplanerische Vorgabe, um der Zersiedlung der Landschaft zukünftig besser vorzubeugen.

4. NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

Räumliche Gliederung / Topographie

Das Gemeindegebiet besteht aus folgenden Raumeinheiten:

1. Inn mit Auenbereich im Osten
einschließlich der nicht mehr überschwemmten, würmeiszeitlichen Talfüllung (Mergel, Sand, Kies)
2. Tief eingeschnittener Talraum der Attel (Ebrach) mit den zum Teil stark bewaldeten Talrändern im Norden
3. Bewaldeter Terrassenrand mit steil abfallenden Talhängen zwischen ehemaliger Innaue und Jungmoränengebiet (Höhenunterschied ca. 40 m)
4. Würmeiszeitliches Jungmoränengebiet mit gleich alten Seeablagerungen (Tonschluff, Mergel, Sand usw.) im Westen.

Die Raumeinheiten sind durch weitgehend gleiche Eigenschaften des Naturhaushaltes (Boden, Klima, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt) geprägt. Siedlungsstruktur und Landnutzung sind hier in ähnlicher Gestalt und Struktur entwickelt. Hieraus lassen sich wichtige Ziele zur Ortsentwicklung und Landschaftsplanung ableiten.

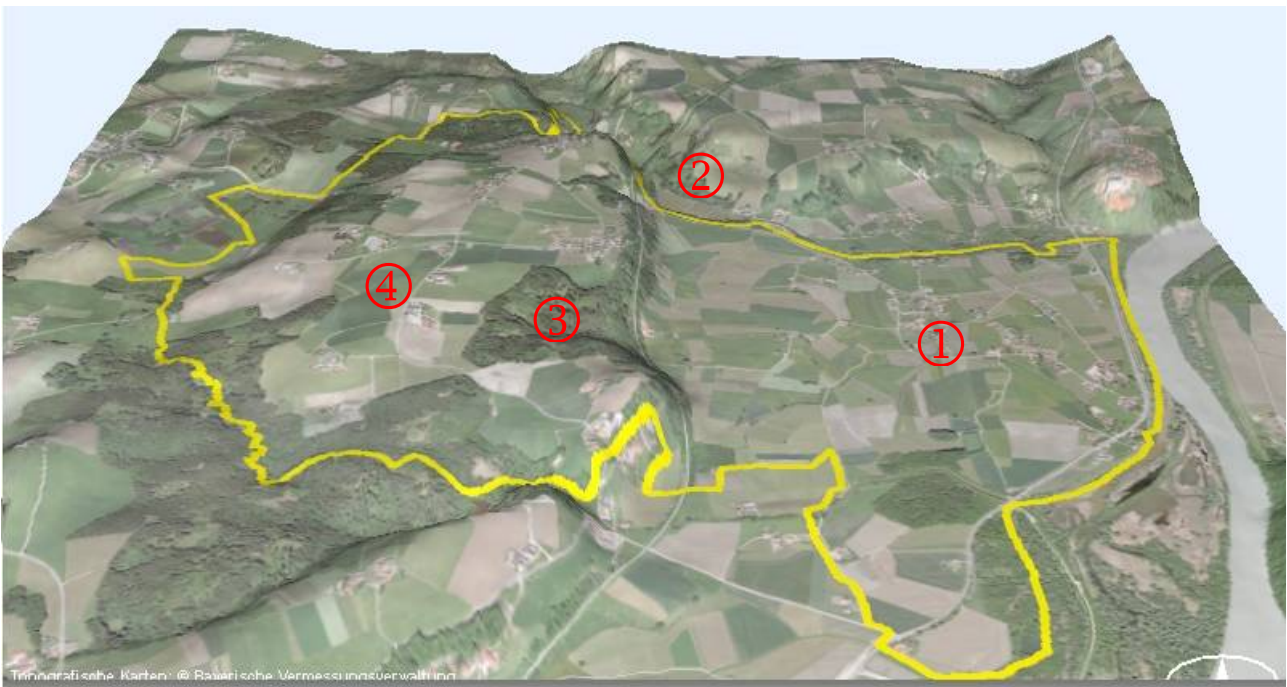


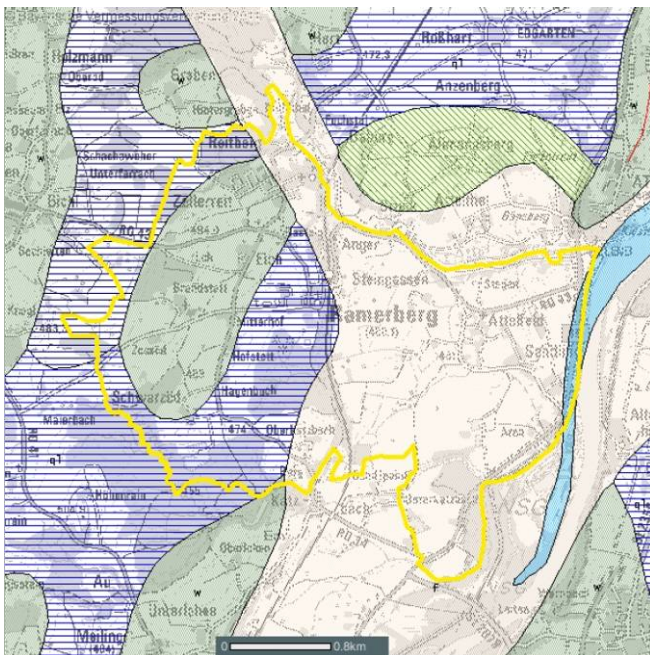
Abb.: Topographie Gemeinde Ramerberg (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Wasser / Boden

Die Gemeinde ist geprägt durch die Lage am Inn (im Osten) und an der Attel (im Norden). Der Katzbach verläuft im Süden der Gemeinde und mündet auf Höhe Untersending in den Inn. Bis zur Hangkante liegt daher nahezu das gesamte Gemeindegebiet im wassersensiblen Bereich.

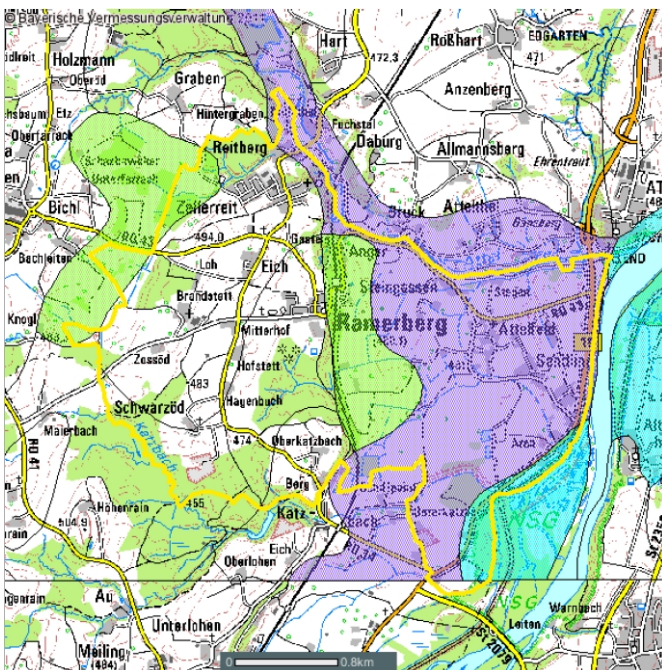
Hochwasserfreiheit des Gebiets wird erzielt durch Eindeichungen an Inn und Attel sowie Schöpf-/Pumpwerken die das Wasser, das über mehrere Entwässerungsgräben Attel und Katzbach zugeführt wird, zum Inn pumpt. Großflächigere Überschwemmungen resultieren nach Aussagen des Gemeinderats in erster Linie aus Fehlfunktionen dieser Pumpwerke.

Die Nähe zu den wasserführenden Systemen sowie deren Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt zeigt sich auch in der vorhandenen Geologie und daraus entstandenen Bodentypen:



-  Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z.T. würmzeitlich - Mergel, Lehm, Sand, Kies, z.T. Torf
-  Seeablagerungen, würmzeitlich bis holozän, vereinzelt auch älter - Ton, Schluff, Mergel, Kalkschluff (Seekreide), Sand
-  Schotter, würmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwürmzeitlich mit Seeablagerungen) - Kies, sandig; in Nordbayern auch Sand
-  Jungmoräne (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen, z.T. mit Vorstoßschotter - Kies, sandig bis tonig-schluffig

Geologische Karte Ramerberg (Quelle: Bodeninformationssystem Bayern)



Parabraunerde aus schluffig-kiesiger Jungmoräne

Gleye

Niedermoore

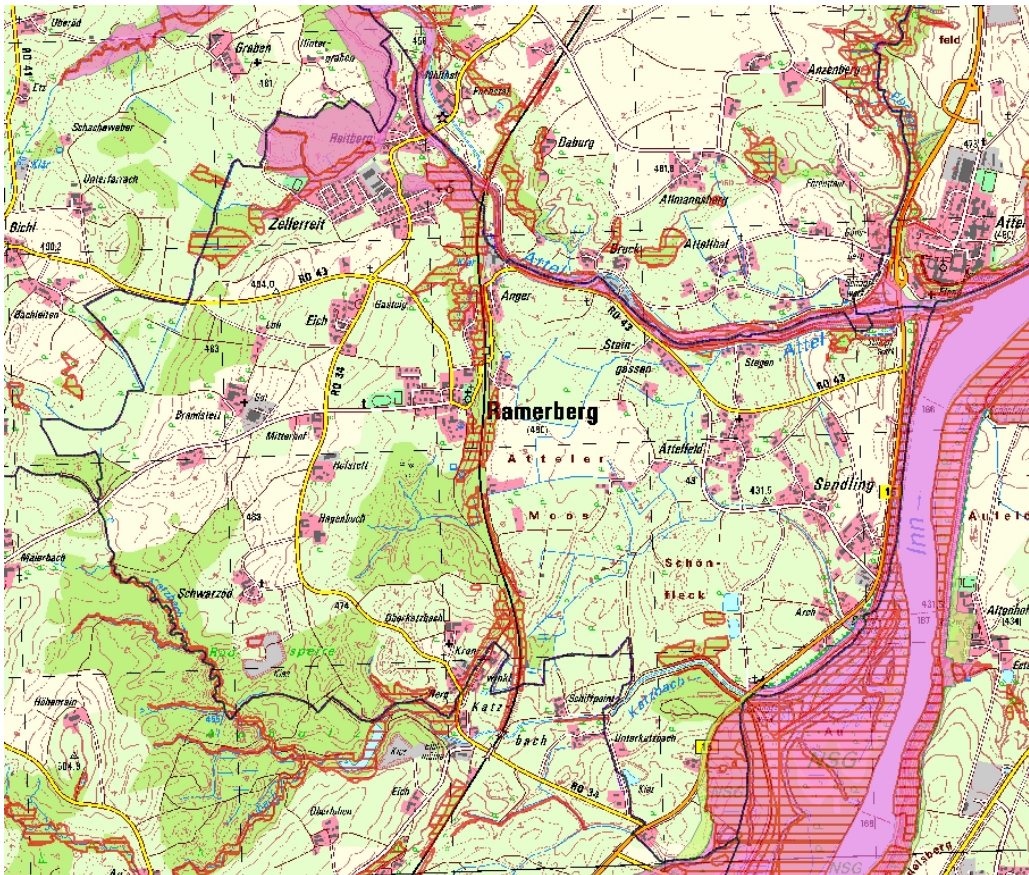
Auenkalkgley über Auenablagerungen

Bodenkarte Ramerberg (Quelle: Bodeninformationssystem Bayern)

Im Osten des Gemeindegebiets befinden sich die eher Staunässe beeinflussten Böden wie Gleye oder Niedermoore, während sich Verlagerungsböden wie Parabraunerden hauptsächlich im westlichen Gemeindegebiet befinden.

Tiere und Pflanzen

Die naturschutzfachlich hochwertigen Gebiete der Gemeinde befinden sich entlang Inn und Attel (und Katzbach), sowie an der zentralen Hangkante. Attel und Inn sind in diesen Abschnitten als FFH-Gebiete eingestuft. Der Inn ist darüber hinaus als Landschaftsschutzgebiet und als Naturschutzgebiet eingestuft



Biotope und Schutzgebiete (Quelle: FIS-Natur)

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die topologische Zweiteilung des Gemeindegebietes geprägt. Der Bereich zwischen Hangkante und Inn ist weitgehend eben und unbewaldet. Die landschaftliche Qualität des Gebietes entsteht aus der kleinteiligen, dörflichen Bebauung in Verbindung mit der früheren Auenlandschaft und der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung. Starke Eingriffe stellen die Eindeichung des Inns, wie auch die Bundesstraße B 15 dar.

Der westlich der Hangkante (Innleite) gelegene Gemeindebereich besitzt vollkommen andere Landschaftselemente, wie stark bewegtes Relief, ausgedehnte Wälder, Rodungsinseln mit Bebauung, wenige Bachsysteme.

Die deutlich ausgeprägte Hangkante zum Inn (Flussterrasse) stellt die natürliche Trennungslinie zwischen beiden Gebieten dar. Sie ist zudem überzeichnet durch einen fast durchgehenden Waldbestand.

Kultur- und Sachgüter, Siedlungsstruktur, Geschichte

Das Grundwort „Berg“ könnte auf eine Burg Bezug nehmen, obgleich in Ramerberg Spuren einer solchen nicht gefunden wurden. Das Gebiet um Ramerberg gehörte bis zur Säkularisation zum Kloster Attel. Auch Zellerreit ist schon in frühen Urkunden des Klosters Attel (1137) erwähnt und war Sitz eines Ortsadels.

Die Burg Katzbach, die im südlichen Gemeindegebiet auf einer durch tiefe Gräben geschützten Anhöhe stand, ist bereits 1130 urkundlich bezeugt. Dieser Besitz wurde später an das Kloster Rott am Inn verkauft.

Das Dorf Ramerberg liegt geschützt auf den Jungmoränen vor den Innhochwässern. Es konnten sich Ortslagen und Höfe entwickeln, die die umliegenden Flächen landwirtschaftlich nutzten.

An der „Ramerberger Leiten“ zwischen Katzbach und Reitberg entspringen viele Quellen. Diese Quellen wurden ab 1890 gefasst und das Wasser zu den Ortschaften auf den Berg hoch gepumpt. Damit konnte eine geordnete Trinkwasserversorgung für die Ortsbewohner gesichert werden.

Einöden und Weiler um Ramerberg

Alle Anwesen besitzen einen Hausnamen. Abgesehen von wenigen Ausnahmen schaut beim Bauernhaus zwischen mittlerer Isar und Inn das Wohnhaus nach Sonnenaufgang, gegen Westen schließt sich das Wirtschaftsgebäude an, wie Stall, Tenne und Einlage. Diese Einöden sind bis heute die Grundstruktur des Siedlungsraumes, die große zusammenhängende Rodungsinseln schafften, so dass heute der Wald meist auf den nicht so guten landwirtschaftlich nutzbaren Flächen stockt.

Eine der wichtigsten Infrastrukturmaßnahmen war die Bahn. Sie bedeutete damals das „Tor zur Welt“.

Der Inn war immer Grenzlinie und Lebensader. Die Innfähre von Sendling nach Altenhohenau wurde von einem Fährmann aus Sendling betrieben.

Das Schloss Zellerreit ist bis heute ein Wahrzeichen der Gemeinde Ramerberg.

Sendling liegt mitten im Gebiet des Klosterdreiecks von Attel, Altenhohenau und Rott. So wurden die Sendlinger nicht nur die günstige Verkehrslage, sondern auch durch das Klosterleben bereichert. Waren doch früher die Klöster die Hochburgen der Theologie, auch die Träger von Kultur, Kunst, Heilwesen, Schulwesen und Ökonomie.

Sendling war von je her dünn besiedelt. Zum Siedlungsraum gehören die angrenzenden Orte Steingassen, Attelfeld, Stegen und Arch. Hier überquerte die karolingische Salzstraße, der „Hallweg“, den Inn. 2000 Jahr, bis zum Ausgang des 19. Jahrhunderts wurden Salze und Erze aus Österreich, Getreide aus Ungarn und Niederbayern, Wein aus Südtirol sowie andere Handelsgüter zwischen Innsbruck und Passau auf Schiffen transportiert.

Bei langen Regenperioden musste man in Sendling mit Hochwasser rechnen. Die Dämme wurden erst 1935 fertig gestellt. Vorher mussten die Anwohner mit jährlichem Hochwasser rechnen. Die Hochwasser hinterließen Geröll und Schlamm. Hab und Gut wurde ins Obergeschoss der Häuser geschafft. 1954 wurden nach einem großen Hochwasser die Dämme des Inns und der Attel erhöht und verbreitert.

(Quelle: Ramerberg, Bilder und Geschichte aus dem Leben unserer Vorfahren)



Historische Karte Ramerberg (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

5. RESTRIKTIONEN

Die Ziele zur gemeindlichen Siedlungsentwicklung werden wesentlich beeinflusst von den naturräumlichen Grundlagen (s. Kap. 3) sowie den vorhandenen Restriktionen.

Verkehrerschließung:

Hauptverkehrsachse ist die überregionale Bundesstraße B 15 Wasserburg – Rosenheim. Gewerbegebiete in ihrer Nähe vermeiden Verkehre auf Kreis- und Gemeindestraßen aber auch in Ortsbereichen. Dies war der Grund, dass sich in der Vergangenheit bereits an dieser Achse B 15 Gewerbegebiete außerhalb der Gemeinde Ramerberg angesiedelt haben.

Die Kreisstraßen RO 34 und RO 43 besitzen demgegenüber untergeordnete Bedeutung. Sie erschließen im Gemeindegebiet Ramerberg den ländlichen Raum, besitzen aber für den Lkw- und Schwerlastverkehr einen begrenzten Ausbaustandard. Hier sind die speziell die Steigungsstrecken an der Innleite bei Zellerreit, Ramerberg und Oberkatzbach zu nennen.

Vor allem Standortentscheidungen für Gewerbeflächen sind von einer leistungsfähigen Straßenanbindung abhängig.

Bahnanbindung

Die Bahnstrecke Rosenheim – Mühldorf ist als Regionalbahn eingestuft werden, mit einer Haltestelle in Ramerberg.

Die Kreuzungsbauwerke zwischen Bahn und Kreisstraße sind unterschiedlich und für den Schwerlastverkehr nur bedingt geeignet:

- RO 43: Höhengleicher Bahnübergang im Anstieg der Hangkante mit relativ engen Kurvenradien, Beschränkung auf 12,0 m Länge
- RO: 34 Bahnbrücke mit einer Höhen- und Seitenbegrenzung

Die bestehenden Kreuzungsbauwerke zusammen mit den Steigungsstrecken (Innleite) bedingen, dass nur ein Ausbau dieser Bahnbrücken und Kreisstraßen eine zukünftige Gewerbegebietsansiedlung im westlichen Teil des Gemeindegebietes sichern.

Grundwasser, Überschwemmungsgebiet

Vor allem im ehemaligen Auenbereich des Inns, heute abgedeicht, bestehen noch im Bereich aus dem Hinterland kommender Bäche, Überschwemmungsgebiete. Zusätzlich ist der Kieskörper stark durchlässig und führt bei Hochwasserführung des Inns zum Anstieg des Grundwassers, was auch hier zu Überschwemmungen im abgedeichten Binnenbereich führen kann.

Wohn- und Gewerbegebietsentwicklungen müssen dementsprechende Vorkehrungen berücksichtigen bzw. außerhalb dieser Standorte liegen.

Abstandsfläche FFH-Gebiet Inn, Attel

Zu den FFH-Gebieten an den Gewässern Inn und Attel sind im Rahmen der Siedlungsentwicklung Abstände einzuhalten um keine Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften zu bewirken. Welche Abstände einzuhalten sind, um erhebliche Störung von Flora und Fauna sowie Landschaftsbild auszuschließen bzw. zu reduzieren, ist in einer zum Bebauungsplan ergänzenden FFH-Verträglichkeitsprüfung zu untersuchen.

Für den Inn stellt die B15 eine deutliche Vorbelastung dar. Abstände, wie bei der Attel müssen nicht eingehalten werden.

Kulturgut Klosterdreieck Attel, Altenhohenau, Rott

Sendling liegt mitten im Gebiet des Klosterdreiecks von Attel, Altenhohenau und Rott. So wurden die Sendlinger nicht nur durch die günstige Verkehrslage, sondern auch durch das Klosterleben bereichert. Waren doch früher die Klöster die Hochburgen der Theologie, auch die Träger von Kultur, Kunst, Heilwesen, Schulwesen und Ökonomie (s. o.).

Heutzutage ist die besondere Lage noch aus kulturhistorischer Sicht bedeutend. Die Verbindung zum Klosterdreieck besteht in erster Linie durch Sichtbezüge und z. T. durch (ehemalige) Wegeverbindungen.

Im Rahmen dieses Ortsentwicklungskonzeptes werden die kulturhistorischen Bezüge zum Klosterdreieck, v. a. zum Kloster Attel berücksichtigt. Hier geht es in erster Linie um das weitgehende Freihalten von Sichtachsen, v. a. im Nordosten der Gemeinde.

Darüber hinaus könnte der ehemalige Kirchenweg zum Kloster Attel reaktiviert werden.

Aufgrund der naturräumlichen Vorgaben und den vorhandenen Restriktionen und Verkehrsbeschränkungen bestehen unterschiedliche Vorgaben und Grundsätze für die gemeindliche Siedlungsentwicklung im westlichen und östlichen Gemeindegebiet.

Entwicklungsgrundsätze westlich der Innleite (Bahn):

- Verzicht auf gewerbliche Entwicklung aufgrund verkehrlicher Restriktionen (Bahnlinie s.o.)
- Siedlungsentwicklung nur in den Hauptorten Ramerberg, Zellerreit; Eich und Sendling keine Weiterentwicklung von landwirtschaftlich geprägten Weilern und Siedlungseinheiten im Außenbereich ohne Infrastruktur

Entwicklungsgrundsätze östlich der Innleite (Bahn):

- Erhalt der kleinteiligen Siedlungsstruktur einschließlich der typischen Grünzüge zwischen den Ortsteilen Unter-, Mitter- und Obersendling sowie Steingassen, d. h.
 - ⇒ Verzicht auf großflächige Wohngebietsausweisungen
 - ⇒ Siedlungsentwicklung durch teilweise Nachverdichtung innerhalb bestehenden Bebauung (Baulücken)
- Gewerbeentwicklung unter Berücksichtigung von
 - ⇒ Belangen des Orts- und Landschaftsbildes einschließlich Blickbeziehungen, v. a. zum Kloster Attel
 - ⇒ Sicherung der kulturhistorischen Bezüge, wie dem ehemaligen Kirchenweg zum Kloster Attel

- ⇒ Berücksichtigung der naturschutzfachlich höherwertigen Gebiete entlang der Gewässer Attel und Inn (FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet)
- ⇒ Überschwemmungsbereiche und Grundwasserflurabstände, die hier auch zu Überschwemmung führen können
- Flächensparender Erschließung und Anbindung

6. GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

6.1 Entwicklungsbedarf aus gemeindlicher und betrieblicher Sicht

Als gemeindliche Haupteinnahmequelle hat die Gewerbesteuer hohe Bedeutung. Nur vor diesem wirtschaftlichen Hintergrund kann eine Kommune ihre öffentlichen Aufgaben wahrnehmen. In der Gemeinde Ramerberg stehen in den kommenden Jahren mehrere, öffentliche Projekte an:

- Erneuerung des sanierungsbedürftigen Rathauses
- Verlegung des Sportplatzes aufgrund der Siedlungsentwicklung sowie der sportlichen Entwicklung des SV Ramerberg, der aufgrund sportlicher Erfolge bis zu 800 Zuschauer pro Spiel erwartet und eine leistungsfähigere Infrastruktur benötigt
- Sanierung / Erneuerung großer Teile der Trinkwasserversorgung sowie der Abwasserkanäle
- Erneuerung und Sanierung der gemeindlichen Ortsstraßen
- Ausbau der Oberflächenentwässerung (Hangsicherung, Rückhaltebecken)

Demgegenüber steht eine derzeit geringe Kaufkraft der Gemeinde, die aus einem zu geringen Anteil an Gewerbeflächen resultiert. Das gemeindliche Steueraufkommen je Einwohner beträgt 195,- € im Vergleich zum Landkreis Rosenheim 441 € pro Einwohner (Quelle: INKA, 2010). Der Anteil an Gewerbesteuer am Gemeindeeinkommen beträgt 60 % (Lkr. RO: 73,6 %) Zusätzliche Ausweisungen von Gewerbeflächen sind daher erforderlich um der Gemeinde auch zukünftig die Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben zu ermöglichen.

Mit der reinen Prüfung im Ortsentwicklungskonzept (später FNP) sind noch keine wirtschaftlichen Veränderungen verbunden. Die Gewerbeflächen müssen auch von Firmen angenommen werden, die sich in den Gewerbegebieten ansiedeln. Hier spielt der Grundstückspreis und die Flächenverfügbarkeit eine wichtige Rolle. Gleichzeitig ist der örtliche Arbeitsmarkt zu beleben.

Für die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Ramerberg gibt es einen konkreten Bedarf, der der geplanten Neuausweisung zugrunde liegt. Der Gemeinde liegen Anträge für Gebietserweiterungen ortsansässiger Firmen vor:

- Vertriebsfirma für Baumaschinen, Schalungen und Gerüste
geplante Zusammenlegung der beiden Betriebsstandorte bei Pfaffing (Nachbargemeinde, Lagerstätte) und Anger (Gemeinde Ramerberg, Lager, Verwaltung, Logistik) in die Gemeinde Ramerberg.
Flächenbedarf ca. 2,5 - 3,0 ha
 - Baggerbetrieb nördlich Sendling:
Erweiterungsbedarf des vorhandenen Betriebes (derzeit im Außenbereich)
Flächenbedarf ca. 0,2 ha
 - Autowerkstatt:
Verlagerung in geplantes Gewerbegebiet
Flächenbedarf ca. 0,5 ha
 - Umsiedlung einer Fahrschule mit Übungsflächen
Flächenbedarf ca. 1,0 ha
-
- Optionsfläche ca. 4,5 - 5,0 ha

Da die Mehrheit der Firmen im Gemeindegebiet bereits ortsansässig sind, lag es nahe, Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Standort zu prüfen, vor der Ausweisung eines größeren, zusammenhängenden Gewerbegebietes in verkehrsgünstiger Lage. Die Prüfung zeigt jedoch, dass die Erweiterungsmöglichkeiten an den bestehenden Standorten mit erheblichen Konfliktsituationen verbunden sind und keine langfristige Lösung darstellen.

6.2 Geprüfte Standorte

In der Standortprüfung wurde wie folgt vorgegangen:

- In Anlehnung an das Anbindegebot (LEP, B VI, 1.1 (Z)) wurde zuerst das Erweiterungspotential der vorhandenen Gewerbebestände in der Gemeinde geprüft.
- In einem zweiten Schritt hat die Gemeinde alle bisherigen, auch in der Vergangenheit angefragten Standorte, für eine gewerbliche Entwicklung in einem Lageplan zusammengestellt. Der 3. Schritt umfasst die Prüfung der Standorte anhand der Kriterienliste und Restriktionen.
- Die abschließenden Vorgespräche, auch mit den Grundeigentümern (Grundstücksverfügbarkeit) führte zu ersten Darstellungs- und Abgrenzungsvorschlägen.

Die Lage der geprüften Standorte sind dem Lageplan Standortprüfung, M 1: 10.000 zu entnehmen. Das Ergebnis der Flächendarstellung ist im Plan Siedlungsentwicklung „Sendling“, M 1: 5.000 enthalten.

Prüfung der Erweiterung bestehender Gewerbebestände



- GE1** Die größte gewerbliche Ansiedlung im Gemeindegebiet liegt im nördlichen Ortsbereich **Zellerreit**. Die bestehenden Gewerbegebiete sind durch das Dorfgebiet und die anschließenden Wohnbauflächen eingeschlossen, eine Erweiterung ist hier nicht möglich.
- GE2** Im **Weiler Hofstett** hat sich in Ergänzung zur bestehenden Hofstelle eine kleine gewerbliche Einheit angegliedert. Sie ist erschlossen durch die Kreisstraße RO 34. Die Flächen liegen im planungsrechtlichen Außenbereich. Bei einer Erweiterung ist nur mit geringen Flächenausweisungen zu rechnen (Verhältnis zum Bestand).
- Hinweis: Zufahrt nur über die Kreisstraße RO 34 aus Richtung Edling möglich wegen Bahndurchlass => kein direkter Anschluss an die B 15 wegen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb.
- GE3** Direkt unterhalb der Ramerberger Leiten, im Ortsteil **Anger**, befindet sich ein Gewerbebetrieb in einem Mischgebiet. Im Anschluss liegt der Wertstoffhof der Gemeinde. Von den ansässigen Firmen wurden die Flächen weitgehend arrondiert, Erweiterungsmöglichkeiten bestehen nur noch in sehr geringem Umfang und sind zur Deckung des Entwicklungsbedarfes nicht geeignet.
- GE4** Gewerbegebiet östlich von **Untersendling**, an der B 15, mit guter Erschließung und möglichen Erweiterungsflächen.
- Hinweis: Bestehende landwirtschaftliche Betriebe würden betriebsnahen Flächen verlieren (keine Flächenverfügbarkeit). Zudem liegen die Flächen in einem sehr grundwassernahen Gebiet, das auch zu Überschwemmungen führen kann.

GE5 Weiler **Steingassen**, Betrieb am östlichen Ortsrand, im Mischgebiet
bisher Umnutzung von bestehenden Gebäuden, mögliche Erweiterungsflächen kleinräumig
vorhanden.

Hinweis: Großflächigere GE-Ausweisungen sind aus Gründen von Landschaftsbild,
Gewässerökologie problematisch. Flächenverfügbarkeit aufgrund der
benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe ist nicht gegeben.

**Fazit: Die Erweiterung bestehender Gewerbe- oder Mischgebietsstandorte entsprechend
des Bedarfs der Gemeinde ist aufgrund der aufgeführten Hinweise nicht möglich.**

Prüfung Neuausweisung Gewerbebestandorte



Bei der Prüfung eines größeren zusammenhängenden Gewerbegebietes sind die Restriktionen
(Verkehrsanbindung, Überschwemmungsgebiet, Wirtschaftlichkeit, Verfügbarkeit) geprüft worden.
Demzufolge befinden sich fast alle geprüften Standorte im östlichen Gemeindegebiet (Innleite) vor
allem wegen der guten Verkehrsanbindung B 15 und der wirtschaftlichen Vorgaben zur Umset-
zung.

Im westlichen Gemeindegebiet wurde der Standort **GE5** in die Alternativenprüfung noch einmal
aufgenommen, da er sich in Anbindung an eine vorbelastete Fläche (Lehmgrube) befindet. Die
Möglichkeiten der landschaftlichen Einbindung auch problematischer Gewerbeflächen (z. B. Lager-
flächen von Baumaschinen, Schalung, Gerüst) besitzt hier besondere Umsetzungsmöglichkeiten
(Tieflage).

Die Beurteilung der Gewerbebestandorte im Einzelnen:

GE1 Nördlich von Untersending an der B 15:

Eine Entwicklung des Standortes setzt eine Berücksichtigung der vorhandenen landwirt-
schaftlichen Betriebe mit ihren hofnahen Flächen voraus. (s. auch Beurteilung Bestand Pkt.
4). Der Standort würde den Ortsrand von Untersending bilden, weshalb sehr hohe Anforde-
rungen an das Orts- und Landschaftsbild (Ortsrandeingrünung) bestehen, die mit den be-
trieblichen Anforderungen an den Standort (große Flächen für Hallen und hohe Freilagerge-
reale) nur schwer vereinbar sind.

Grundsätzlich steht diesem Standort die Überschwemmungsgefährdung bei hoch anstei-
gendem Grundwasser entgegen. Die erforderlichen Maßnahmen sind für die Bauwerber
nicht wirtschaftlich.

Ergebnis: Aufgrund der Hochwassersituation keine Gewerbegebietsausweisung.

GE2 Südlich Untersending an der B 15

Dieser Standort wurde bereits früher als Vorschlag geprüft. Das Straßenbauamt Rosen-
heim stellt keine Zufahrt, einschließlich Linksabbiegerspur, zur B 15 in Aussicht. Eine An-
bindung über den Ortsteil Untersending würde zur Parallelführung von Erschließungsstra-
ße und erheblichen Eingriffen führen. Die nordöstliche Wohnbebauung verlangt zudem Im-
missions-Abstandsflächen.

Ergebnis: Nicht entwickelbar aufgrund fehlender Anbindung an B 15.

GE3 Nördlich der Einmündung Kreisstraße RO 34 in die B 15 (ehemaliges Kiesabbauge- lände Unterkatzbach):

Das Kiesgrubengelände ist wiederverfüllt. Der Landschaftsraum um Unterkatzbach ist weit-
gehend ungestört und besitzt Elemente einer typischen Auenlandschaft. Der Standort liegt

im planungsrechtlichen Außenbereich und besitzt keine Anbindung (es fehlt hier die örtliche Erschließung von Straße, Wasser, Strom, Kanal usw.).

Ergebnis: Keine Entwicklung wegen Lage ohne Anbindung im Außenbereich.

GE4 Östlich der Ortslage Anger

Die Ortslage Anger besitzt heute bereits eine Mischstruktur und bietet Platz für einen großen Gewerbebetrieb. Die Nähe zu einem weiteren Antragsteller für eine Gewerbegebietsausweisung war nicht zuletzt deshalb Grund für die Standortprüfung. Trotz der aufgezeigten Möglichkeiten zwischen Gewerbe und bestehender Ortslage Anger ein Mischgebiet bzw. Wohngebiet einzufügen bleibt die ortsplanerische Lösung unbefriedigend.

Ergebnis: Ausschlussgründe für den Bereich sind die anmoorigen Bodenverhältnisse, Kleingewässer die einen Bodenaustausch erfordern. Die Flächenverfügbarkeit in der gewünschten Größe ist zudem nicht möglich.

GE5 Östlich von Schwarzöd

Dieser Standort wurde aufgrund noch günstigen Verkehrsanbindung (RO 34) an die B 15 und die vorhandenen Möglichkeiten zur landschaftlichen Einbindung (Lehmabbau und Waldrand) noch einmal in die Variantenprüfung einbezogen.

Ergebnis: Nachteile des Standorts sind die enge Bahnbrückendurchfahrt, die fehlende Anbindung und Flächenverfügbarkeit. Aus diesen Gründen wurde eine Gewerbegebietsentwicklung nicht weiter verfolgt.

GE6 Östlich des Weilers Steingassen / Nördlich Obersending

Vorteil des Standortes ist die verkehrsgünstige Lage an der RO 43 mit direktem Anschluss an die B 15. Das Anbindegebot kann berücksichtigt werden. Die vorhandene Bebauung und der Ortsrand verlangt jedoch eine sensible ortsplanerische Lösung. Eine größere Gewerbeeinheit zu integrieren ist nicht möglich.

Ergebnis: Naturschutzfachlich hat der Standort einen ausreichenden Abstand zum Auenbereich der Attel (FFH-Gebiet), eine maßvolle Ausweisung ermöglicht die Umsetzung des Anbindegebotes. Die Erschließung ist weitgehend vorhanden. Auflagen zum Grundwasserschutz sind im Rahmen der Bauleitplanung möglich. Die Ortsränder sind im Bebauungsplan differenziert auszuarbeiten. Die Entwicklung wurde in Form eines Mischgebietes weiterverfolgt.

GE7 Südlich der Kreisstraße RO 43 und westlich B 15:

Hier wurden verschiedene Alternativen geprüft:

- im direkten Anschluss an die B 15
- in Anbindung an die Siedlungseinheit „Am Gries“
- zusätzliche GE-Auswestung auf einen Teilbereich nördlich der Kreisstraße (Gemeindeeigentum)

Aus orts- und landschaftsplanerischen Sicht (s. auch Kap. 5.3) wird ein neues Gewerbegebiet östlich der Siedlung „Am Gries“ vorgeschlagen, mit einer Erweiterungsfläche nördlich der Kreisstraße. Auch wenn die Anbindung des Gewerbegebietes an die Splittersiedlung Am Gries als „bedingt verhältnismäßig“ eingestuft wird, stellt diese Gesamtentwicklung unter Berücksichtigung der gewachsenen Struktur der drei Siedlungsteile von Sendling eine noch zu empfehlende Alternative dar. Die jetzige Bebauung Am Gries wird zukünftig erweitert und als „WA“ dargestellt. Durch eine differenzierte Grünordnung sind die einzelnen Gewerbegebiete entsprechend einzubinden. Maßnahmen zum Immissionsschutz aufgrund der Benachbarung von Gewerbe und Wohnen können gestalterisch gelöst werden.

Ergebnis: Der Gewerbestandort ist gut angebunden, führt zu keinen Verkehrsbelastungen in Ortsbereichen, berücksichtigt Blickbeziehungen und bestehende

Grünzüge und kann bei entsprechender Grünordnung in den sonst eher ausgeräumten Landschaftsraum eingebunden werden. Die vorhandenen Ufergehölze entlang der Attel tragen einen Teil dazu bei.

Die äußerst verkehrsgünstige Lage mit direktem Anschluss an die B15 ermöglicht v. a. Betrieben mit hohem Besucher- bzw. Lieferverkehr gute wirtschaftliche Ausgangsbedingungen.

Die anschließenden Auenbereiche ermöglichen zudem Ausgleichsflächen im direkten Eingriffsumfeld.

Der Standort kann als einziger im Gemeindegebiet für eine größere Gewerbeansiedlung empfohlen werden. Voraussetzung ist eine hohe Sensibilität im Umgang mit Natur, Landschaft und Kulturgütern (Kloster Attel) im Rahmen der Bauleitplanung.

6.3 Ergebnis der Alternativenprüfung

Vor allem die Restriktionen (Verkehrsanbindung, Flächenverfügbarkeit durch die Landwirtschaft) zeigt, dass das gesamte westliche Gemeindegebiet (Innleite) keine entwickelbaren Standorte für Gewerbe besitzt. Im östlichen Gemeindegebiet sind es die naturräumlichen Grundlagen die hier erkennbare Einschränkungen bei der Ausweisung darstellen (Grundwasser, Überschwemmungsgebiete, Kleingebiete, Nähe zu FFH-Gebiete, Sichtbeziehungen).

Die Standortprüfung zur Ausweisung von Gewerbegebieten gestaltet sich aufgrund der naturräumlichen Grundlagen (s. Kap. 3) sowie verkehrstechnischer Einschränkungen (s. Kap. 4) als relativ schwierig. In einem 4-stufigen Prüfungsverfahren wurden insgesamt 5 Bestandserweiterungen sowie 7 Standorte zur Neuansiedlung untersucht. Nur 2 Bereiche (GE6, GE7) sind geeignet in einer Flächennutzungsplandarstellung konzeptionell entwickelt zu werden, vorausgesetzt die landesplanerische Zustimmung liegt hierzu vor.

Abschließend werden zwei Gebiete im Bereich Sendling zur Entwicklung von Gewerbe und teilweise Wohnen vorgeschlagen. Sie liegen im „Gewässerdreieck“ aus Inn, Attel und Sendlinger Bach. Das übrige Gemeindegebiet wird damit von einer Gewerbeflächenentwicklung freigehalten.

In diesem Gewässerdreieck bestehen jetzt bereits Siedlungsentwicklungen wie Unter-, Mittel- und Obersendling, Steingassen sowie ein kleiner Siedlungsansatz „Am Gries“. Vorgeschlagen wird die Weiterentwicklung dieses Raumes (GE-Ansiedlung – GE7, Mischgebietserweiterung – GE6 und Wohnentwicklung – W4 und W5). Die Splittersiedlung Steingaden könnte als MI-Darstellung entfallen.

Dadurch findet hier eine Konzentration der Entwicklungsziele der Gemeinde statt unter folgenden Vorgaben:

- Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur mit Berücksichtigung der drei Ortsteile von Sendling und der Entwicklung eines 4. Ortsteiles, der die bestehende Bebauung Am Gries durch eine Gewerbegebietsdarstellung ergänzt.
- Berücksichtigung der wichtigen Blickbeziehung zum Kloster Attel
- differenzierte Eingrünung vor allem der Gewerbeflächen
- Berücksichtigung der Artenschutzziele entlang der Gewässerachsen

So kann eine geordnete Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet von Ramerberg erfolgen, vorausgesetzt einer weiteren Differenzierung im Rahmen der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung (GOP).

7. WOHNENTWICKLUNG

Neben der Gewerbeentwicklung im Gemeindegebiet von Ramerberg sollen parallel Standorte für die Siedlungsentwicklung (Wohnen) geprüft werden. Entsprechend den unter Kapitel 2 angeführten Kriterien wurde diese Prüfung für die Siedlungseinheiten Ramerberg, Zellerreit, Eich und Oberending durchgeführt. Es geht dabei um größere Siedlungsentwicklungen, die die Gemeinde im Rahmen einer Flächennutzungsplanperiode (15 Jahre) möglicherweise weiter umsetzt.

Folgende Standorte sind für die Entwicklung von Wohnbebauung entsprechend der Kriterien geeignet:



W1 Ramerberg, Wohnbauentwicklung

In Ramerberg haben sich 2 Bereichen für eine geordnete Wohnbauentwicklung herausgestellt:

- Im Norden, an der Kreisstraße Kr RO 43 „Gasteiger Feld“
- Im Süden auf dem Gelände des heutigen Sportplatzes „Eicher Feld“

Beide Entwicklungsflächen binden direkt an den Hauptort an. Dabei sind für die einzelnen Gebiete unterschiedliche Voraussetzungen gegeben, die bei einer weiteren Überplanung zu berücksichtigen sind.

Entwicklungsgebiet Gasteiger Feld:

- Anbaufreie Zone an der Kreisstraße überprüfen von Lärmschutzmaßnahmen
- Berücksichtigung des gastronomischen Betriebes mit einem entsprechenden Umfeld
- Berücksichtigen der Fuß- und Radwegeverbindung zu den Nachbarorten Eich und Zellerreit
- Prüfen der Abstandsfläche zum östlich der Kreisstraße gelegenen Vollerwerbsbetrieb (Immissionen)

Entwicklungsgebiet Eicher Feld:

- Verlagerung des Sportplatzes (s. Alternativenprüfung)
- Gliedern durch Grünzüge und Ortsränder

Ramerberg stellt einen geschlossenen Siedlungskern dar, der an den Rändern nicht aufgelöst werden sollte. So ist aus ortsplannerischer Sicht zu berücksichtigen, dass das Pfarrfeld und Mitterfeld im Süden der Ortslage nicht bebaut werden sollte.

Bei einer Verlagerung des Sportplatzes sind auch hier entsprechende Immissionen die von der Sportfläche ausgehen auf ein künftiges Wohngebiet zu prüfen und möglicherweise durch aktive Lärmschutzmaßnahmen zu regeln. Die bestehende Erschließungsstraße sollte dann auch konsequent weiter verkehrsberuhigt entwickelt werden, um störende Schleichverkehre hier möglichst zu vermeiden.

W2 Zellerreit, Siedlungserweiterung im Süden

Aufgrund der landschaftlichen Vorgaben, vor allem im Norden (Wälder und Innleite) ist eine Siedlungsentwicklung im Wesentlichen nur nach Süden möglich.

Zellerreit setzt sich aus unterschiedlichen Siedlungsgebieten zusammen:

- Gewerbegebiet im Norden
- Neue Wohnbaugebiete im Westen
- Gewachsener Ortsteil mit altem Schlossgebäude im Osten

Die Erschließung vor allem des westlich gelegenen Wohngebietes über das Gewerbegebiet ist problematisch. Hier könnte durch eine entsprechende Siedlungserweiterung im Süden

gleichzeitig eine verbesserte Erschließung des Wohngebietes sowie der anschließenden Tennisanlagen ermöglicht werden.

Die Ausweisung sollte eine maßvolle Abrundung der vorhandenen Siedlungseinheit darstellen.

W3 Eich, Siedlungserweiterung im Westen

Eich ist im rechtskräftigen FNP der Gemeinde als MD dargestellt. Im Westen der bestehenden Bebauung ist eine maßvolle Abrundung des Ortes durch Ausweisung eines Wohngebietes möglich.

Zu beachten ist, dass die Siedlungsentwicklung eine Abrundung der bestehenden Bebauung darstellt. Eine Entwicklung östlich der RO 34 ist zu vermeiden. Gründe hierfür sind die Gefahr einer bandartigen Siedlungsentwicklung (Straßendorf), Beeinträchtigung des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes sowie der Immissionsschutz (Emissionen der Kreisstraße). Zu prüfen ist die MD-Darstellung wenn ein landwirtschaftlicher Betrieb fehlt.

W4 Obersending, Nachverdichtung

Im Ortsteil Obersending sind große Baulücken vorhanden, die das Ortsbild prägen. Bebauung und Grünflächen stehen hier in einem anderen Verhältnis zueinander als bei sonstigen Baugebieten. Diese Eigenart der drei Ortsbereiche von Sendling sollte auch zukünftig erhalten bleiben.

Trotzdem besteht die Möglichkeit die ein oder andere Arrondierungsfläche aufgrund der vorhandenen Erschließung bzw. sinnvollen geplanten Erschließung nachzuverdichten. In einem ersten Vorschlag wurden die Möglichkeiten der Nachverdichtung aufgezeigt, mit dem Ziel die sonst stark durchgrünte Ortslage damit nicht grundsätzlich zu gefährden. Die zu erhaltenden Grünflächen, Gärten und Obstwiesen sind bei einer Überarbeitung des Bebauungsplanes damit zu sichern. Demgegenüber können Grünflächen, die im Bebauungsplan als Planung enthalten sind durchaus entfallen.

Ein Vorschlag zur Nachverdichtung sowie eine Flächenbilanz mit Aufschlüsselung der Neuausweisung auf die betroffenen Grundstücke befindet sich im Anhang.

W5 Sendling, Am Gries, Wohnentwicklung

Im Zuge der geplanten GE-Entwicklung östlich von Sendling bietet sich eine geringfügige Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächen nach Westen an. So entsteht aus der Splittersiedlung ein baulich geordneter Siedlungsbereich, der durch ein geplantes Gewerbegebiet von Immissionen geschützt (B 15) liegt. Die Erschließung kann im Zusammenhang mit der geplanten Gewerbegebietentwicklung erfolgen.

Seitens der Gemeinde wurde geprüft, welche Kapazitäten die vorhandene Kanalisation (Druckentwässerung) besitzt. Nach Angaben der beauftragten Fa. Jung stehen noch ca. 30 – 50 Pumpeinheiten zur Verfügung, was auch für größere Erweiterungen ausreichend ist.

8. ENTWICKLUNG SPORTFLÄCHEN

Aufgrund der geplanten Wohnentwicklung im Ortsteil Ramerberg nach Osten, muss ein neuer Standort für den Sportplatz des SV Ramerberg gefunden werden. Zusätzlich zur Verlagerung soll in diesem Zuge auch die Errichtung eines Versorgungsgebäudes mit Umkleiden, Toiletten und Duschen verwirklicht werden.

Geprüft wurden 2 Standorte:



S1 Bereich des Sportgeländes des WSV Zellerreit / Eisstockclub Zellerreith-Sending

Am Standort der gemeinsamen Sportanlage des WSV Zellerreit und des Eisstockclubs Zellerreith-Sending und Tennisclubs könnte in Verbindung mit dem neuen Fußballplatz des SV Ramerberg ein größere Sportanlage entstehen. Vorteile dieser Zusammenlegung liegen in der Möglichkeit der gemeinsamen Nutzung von Versorgungsgebäude, Parkplätzen und

anderer Infrastruktur.

Auch im Hinblick auf den Immissionsschutz bietet der Standort aufgrund der Topographie (Tieflage) gute Entwicklungsmöglichkeiten. Die geologischen Untergrundverhältnisse (anmoorige Böden) erhöhen die Baukosten entscheidend. Die vorhandene Erschließung müsste zudem neu geordnet werden, um Gruppenspiele oder Turniere zu bewältigen.

Ergebnis: Aufgrund der erheblichen Vorleistungen (Erschließung, Bodenaustausch usw.) kann die Gemeinde eine wirtschaftliche Sportflächenentwicklung nicht erkennen. Es wird damit von dieser Standortentwicklung abgesehen.

S2 Ramerberg, westlich des bestehenden Standortes

Die Verschiebung des Sportplatzes nach Westen wurde auf Wunsch der Gemeinde geprüft.

Das Gelände ist weitgehend eben, eine längerfristige Pacht bzw. Kauf der Flächen möglich. Zum neuen Ortsrand sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Durch eine entsprechende Anordnung von Spielflächen, Parkten, Zufahrt und einem Clubhaus kann die Immissionssituation noch optimiert werden. Mit dieser Maßnahme ist auch ein weiterer, verkehrsberuhigter Ausbau der Erschließungsstraße umzusetzen.

9. EMPFEHLUNG AN DEN GEMEINDERAT

Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes wurden Grundsätze der gemeindlichen Siedlungsentwicklung festgelegt. Ziel ist auf die Besonderheit der Gemeinde in den unterschiedlichen Bereichen einzugehen und Lösungsansätze für eine zukünftige Entwicklung abzusichern, die sowohl die landschaftlichen Gegebenheiten berücksichtigt, wie auch die gewachsenen Siedlungsstrukturen. Das Anbindegebot ist dabei von erhöhter Bedeutung.

Vor allem die Standortprüfung Gewerbe gestaltet sich schwierig und war nur durch die Überprüfung des gesamten Gemeindegebietes und einen ganzheitlichen Lösungsansatz möglich. Auf der anderen Seite sind klare Anforderungen seitens der gewerblichen Wirtschaft Voraussetzung, dass dann auch die geplante Entwicklung erfolgt.

Der Gemeinde wird empfohlen dieses Ortsentwicklungskonzept im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung in eine Verbindlichkeit überzuführen. An dies ist auch eine entsprechende Bürgerbeteiligung gekoppelt. Aus unserer Kenntnis des vorhandenen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes läuft dies auf eine Neuaufstellung hinaus, da vor allem im baulichen Bereich die bestehende Abgrenzung zwischen Wohnbauflächen, Mischgebietsflächen und Dorfgebieten sich inzwischen stark verändert hat.

Gleichzeitig bitten wir die Unterlagen bei der höheren Landesplanung zur Beurteilung vorzulegen.

Übersee, den 25.05.2012

Ramerberg, den 25.05.2012

Dipl. Ing. Wolf Steinert
Landschaftsarchitekt/Stadtplaner

Gemeinde Ramerberg
1. Bürgermeister Gäch

ANHANG - Zusammengefasstes Ergebnis Trägervoranfrage

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurden alle Träger öffentlicher Belange im Zuge einer Trägervoranfrage zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Nach Abschluss wurden dann die Ergebnisse der Trägervoranfrage ausgewertet und im Gemeinderat vorgestellt. Nachfolgend eine Liste der TöB, die eine Stellungnahme abgegeben haben mit einer Zusammenfassung des Inhalts:

Nr.	Träger öffentl. Belange	Stellungnahme
1	Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanung	Allgemein: - Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden (Flächen sparen) - Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten - Orientierung der Siedlungsflächen entlang leistungsfähiger Verkehrswege - Freihalten besonders schutzwürdiger Landschaftsteile - Vermeidung von ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsentwicklung - Hinweis auf Vorranggebiet Lehm
2	Landratsamt Rosenheim Wasserrecht	- Die ehemalige gemeindliche Deponie Katzberg ist eine ausgewiesene Altlastfläche - Derzeit befinden sich keine Hochwasserschutzmaßnahmen in Planung
3	Landratsamt Rosenheim Abfallwirtschaft	- Wertstoffhof Ramerberg ist ausreichend dimensioniert. - Vorhandene Wertstoffinseln werden auch weiterhin als ausreichend angesehen.
4	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	- 7 Haupterwerbsbetriebe - 18 Nebenerwerbsbetriebe - 148 ha Wald (davon 138 ha privat, 10 ha kommunal) - Auszug Wald funktionsplan
5	Staatliches Bauamt	- Bundesstraße 15 voll ausgebaut - Keine Einwände
6	Amt für ländliche Entwicklung (Obb.)	- Keine Einwände.
7	Bayr. Landesamt für Denkmalpflege	- Auszug aus gültiger Denkmalschutzliste - Allg. Hinweise
8	Autobahndirektion Süd	- Raumordnungssachse B15
9	Eisenbahn-Bundesamt	- Keine Aussagen getroffen.
10	Bayr. Schlösserverwaltung	- Belange nicht berührt
11	Bayrische Staatsforsten	- Kein Staatswald vorhanden - Belange nicht berührt
12	Wasserwirtschaftsamt	- Grundwassermessstellen - Wasserversorgung über Gde. Edling, keine eigenen Wasserschutzgebiete - Ü-Gebiete nicht ermittelt - GEK in Bearbeitung
13	IHK	- Hinweis auch gewerbliche nutzbare Flächen vorzusehen.
14	Erzbischöfliches Ordinariat	- Belange nicht berührt - Allg. Hinweis auf Wiederbelebung und Freihaltung eines Kirchenwegesystems
15	Gemeinde Edling	- Belange nicht berührt

Nr.	Träger öffentl. Belange	Stellungnahme
16	VG Pfaffing	- Hinweis auf Trinkwasserverbund mit entsprechendem Lageplan.
17	e.on Bayern	- Trassen für Versorgungsleitungen sind freizuhalten. - Hinweis auf „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungs- und Entsorgungsleitungen“
18	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co.KG	- Keine Einwände
19	DB Immobilien GmbH	- Bestandschutz für Bahnstrecke Rosenheim/Pilsting
20	DB Netze	- Belange nicht berührt
21	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	- Keine Einwände

ANHANG - Präsentation für GR-Sitzung (Grundlagen)

Nachfolgend wird die Präsentation im Gemeinderat nach Abschluss der Grundlagenermittlung wiedergegeben.