

Gemeinde Ramerberg

Landkreis Rosenheim



Aufstellung der Klarstellungs- und
Einbeziehungssatzung
„Zellerreit“

im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung: 28.03.2019

geändert: 09.07.2019

geändert: 19.11.2019

- ENTWURF -

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke	3
2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation	3
2.1. Landes- und Regionalplanung.....	3
2.2. Flächennutzungsplan	4
2.3. Satzungen	5
2.4. Verfahrenswahl	5
3. Bestehende Verhältnisse.....	5
3.1. Lage und Geltungsbereich	5
3.2. Derzeitige Nutzung.....	6
3.3. Baugrundverhältnisse.....	7
4. Geplante Bebauung	7
4.1. Beschreibung des Vorhabens	7
4.2. Erläuterung zu den Festsetzungen.....	7
5. Erschließung	7
5.1. Verkehr	7
5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung	7
5.3. Wasserversorgung	8
5.4. Abwasserentsorgung.....	8
5.5. Niederschlagswasser	8
6. Umweltbelange	8
6.1. Umweltbelange	8
6.2. Eingriffsermittlung	8
6.3. Ausgleich und Grünordnung.....	8

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Ramerberg hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 02.04.2019 die Aufstellung der Satzung „Zellerreit“ beschlossen. Die S•A•K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein wurde mit der Aufstellung beauftragt.

Zusammenfassende Begründung:

Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Zellerreit, möchte die Gemeinde die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich auf einem Grundstück deutlich definieren und eine Außenbereichsfläche von etwa 1.647 m² in den Ortsteil Zellerreit einbeziehen. Es handelt sich um einen Teil der Flurstücknummern 198/0 und 175/3, Gemarkung Ramerberg.

Auf dem Grundstück 198/0, derzeit mit einem Wohngebäude, einer Garage und land- bzw. forstwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaut, ist eine Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes um etwa 74 m² in östlicher Richtung geplant, um ein Mehrgenerationenhaus zu ermöglichen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der Eigenart der näheren Umgebung. Um den Ortsrand natur- und landschaftsverträglich zu gestalten, und den Eingriff auszugleichen, wird eine 7 m breite Eingrünung und eine 11,5 m breite Ausgleichsfläche entlang der gesamten neuen Innenbereichsgrenze festgesetzt.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet bzw. „Wiese, Weide, Acker“ und „bedeutende innerörtliche Freiflächen offen halten“ dargestellt und mit der vorliegenden Aufstellung sichert die Gemeinde eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Durch die Satzung stellt die Gemeinde darüber hinaus Voraussetzungen für gesundes Familienleben sicher und trägt damit zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung bei.

2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Ramerberg, Landkreis Rosenheim, ist Teil des ländlichen Raumes der Region Südostoberbayern und liegt auf der Westseite des Inns, etwa 20 km nördlich von Rosenheim. Die Gemeinde hat eine Fläche von 8,1 km², aufgeteilt in 21 Ortsteile, und eine Einwohnerzahl von etwa 1.400, die in den nächsten 10 Jahren voraussichtlich um rund 6 %¹ wachsen wird.

2.1. Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt², was heißt, dass er so entwickelt und geordnet sein soll, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum sichert, und seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen versorgen kann, aber gleichzeitig seine landschaftliche Vielfalt bewahrt. Im Regionalplan Südostoberbayern ist die Gemeinde als „ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ bezeichnet³, und es wird festgelegt, dass in diesem Teilraum eine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung gewährleistet sein soll.

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik, [Demographiespiegel für bayerische Gemeinden](#) (abgerufen im Mai 2018)

² Landesentwicklungsprogramm Bayern, [Anhang 2 Strukturkarte](#)

³ Regionalplan Südostoberbayern, [Karte 1a Raumstruktur](#)

2.2. Flächennutzungsplan

Im seit 1995 gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ramerberg⁴ ist der Geltungsbereich als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 der BauNVO bzw. „Wiese, Weide, Acker“ und „bedeutende innerörtliche Freiflächen offen halten“ dargestellt (siehe Abbildung 1). Auf den Wiesen- und Freiflächen werden jetzt vor allem eine Ortsrandeingrünung bzw. eine Ausgleichsfläche festgesetzt, was sich im Sinne der Natur und Landschaft positiv auswirkt.

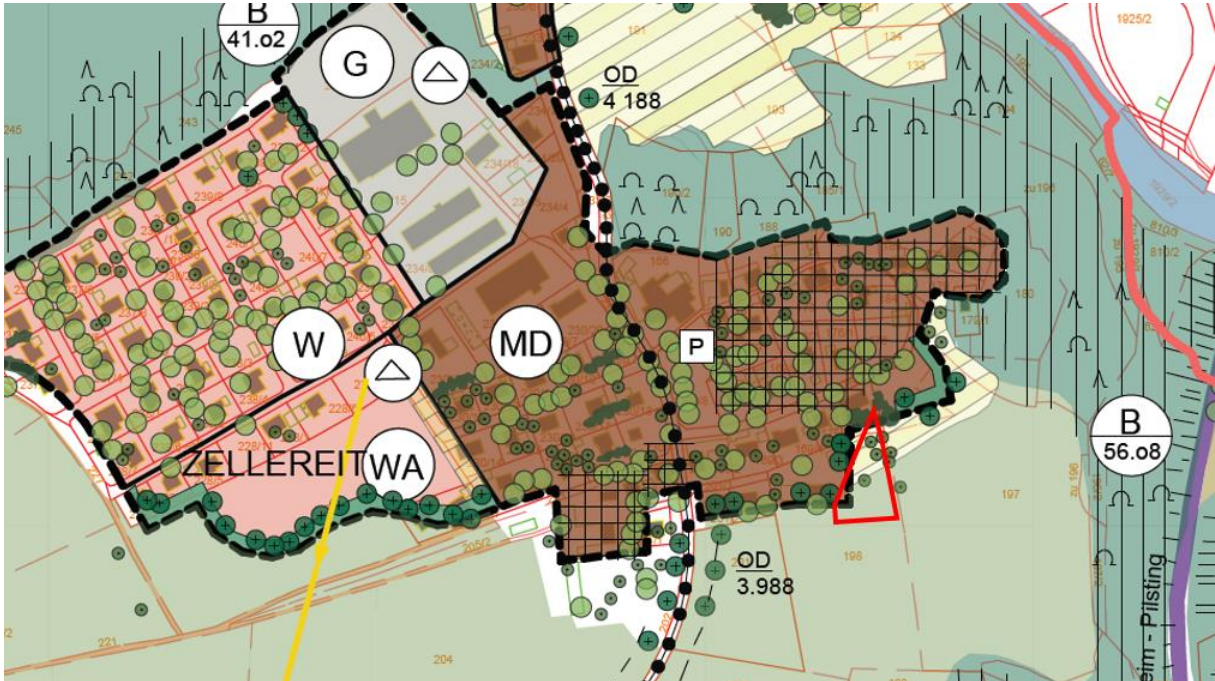


Abbildung 1 Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ramerberg

⁴ [Flächennutzungsplan Ramerberg](#) (Stand 1995)

Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Zellerreit“
Begründung, Fassung vom 28. März 2019, geändert am 9. Juli 2019 und am 19. November 2019

2.3. Satzungen

Für den Geltungsbereich und das umgebende Dorfgebiet besteht keine Satzung, und die derzeitige Bebauung der Flurstücknummer 198/0 ist die äußerste Bebauung des Dorfgebietes. Die nächstliegenden Satzungen sind Bebauungsplan „Zellerreit – Unterfeld“ etwa 250 m nordwestlich entfernt, und Bebauungsplan „Anger“ etwa 400 m südöstlich entfernt.

2.4. Verfahrenswahl

Die Gemeinde stellt die vorliegende Satzung gemäß § 34 Abs. 4. Nr. 1 (Klarstellungssatzung) und Nr. 3 (Einbeziehungssatzung) des Baugesetzbuches (BauGB) auf, um die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich klar zu definieren und eine Außenbereichsfläche von 1.647 m² in den Ortsteil Zellerreit einzubeziehen.

Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind nach § 34 Absatz 5 des BauGB, dass das geplante Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, kein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt, und keine schweren Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes erwartet werden. Diese Voraussetzungen sind in der vorliegenden Planung erfüllt (siehe Kapitel 6).

3. Bestehende Verhältnisse

3.1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Zellerreit am südlichen Rand des Dorfgebietes entlang des Bürgermeisterin-Reithmeier-Wegs, einen Kilometer nördlich der Ortsmitte Ramerbergs (siehe Abbildung 2). Im Ortsteil Zellerreit befindet sich auch ein Wohngebiet und die größte gewerbliche Ansiedlung der Gemeinde (beide ca. 250 m entfernt). Der Geltungsbereich liegt auf Flurstücknummern 198/0 und 175/3 der Gemarkung Ramerberg (siehe Abbildung 3), und die Einbeziehungsfläche beträgt 1.647 m².

Die genaue Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan. Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde verwendet.

Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Zellerreit“
Begründung, Fassung vom 28. März 2019, geändert am 9. Juli 2019 und am 19. November 2019



Abbildung 2 Amtliche Übersichtskarte, der Geltungsbereich ist in rot markiert (Quelle: Bayernatlas)



Abbildung 3 Luftbild mit Flurstücksgrenzen, der Geltungsbereich ist in rot markiert (Quelle: Bayernatlas)

3.2. Derzeitige Nutzung

Derzeit wird der Einbeziehungsfläche als Garten benutzt.

3.3. Baugrundverhältnisse

Der Geltungsbereich hat einen weitgehend ebenen Geländeverlauf mit Höhen um 485-486 müNN, und ist naturräumlich dem Inn-Chiemsee-Hügelland zuzuordnen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bodendenkmäler.⁵

4. Geplante Bebauung

4.1. Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist eine Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes, um ein Mehrgenerationenhaus zu ermöglichen. Die geplante Gebäudeerweiterung beträgt etwa 74 m² in östlicher Richtung. Des weiteren geplant sind eine 7 m breite Ortsrandeingrünung und eine 11,5 m breite Ausgleichsfläche entlang der neuen Innenbereichsgrenze.

Flächenaufstellung Einbeziehungsfläche (m²)

Bauland	905
Eingrünung	285
Ausgleich	457
Gesamt	1.647

4.2. Erläuterung zu den Festsetzungen

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Gebäudegestaltung werden für die Einbeziehungsfläche nicht festgesetzt, sondern richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung (Einfügungsgebot gemäß § 34 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Um den naturschutzrechtlichen Ausgleich zu regeln wird die Ausgleichsfläche und die damit verbundenen Maßnahmen zur Anlage und Pflege der Fläche in der Satzung festgesetzt. Die Fläche ist zu einer extensiven Wiese zu entwickeln und mit regionaltypischen Streuobstbäumen zu bepflanzen. Um die Umsetzung der geplanten Eingrünung zu sichern, wird diese Fläche als private Grünfläche festgesetzt, mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ und Bedingungen für die Erhaltung des derzeitigen Baumbestandes.

5. Erschließung

5.1. Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über den Bürgermeisterin-Reithmeier-Weg und die Kreisstraße RO34. Danach folgen die Kreisstraßen RO41 und RO43, die Staatsstraßen 2359 und 2079 und die Bundesstraße 15 Rosenheim-Wasserburg.

5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung

Die Energie- und Kommunikationsversorgung wird durch einen Anschluss an die entsprechenden Netze der örtlichen Anbieter sichergestellt.

⁵ Kartierung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, abgerufen von [Bayern Atlas](#) am 11. Februar 2018

Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Zellerreit“
Begründung, Fassung vom 28. März 2019, geändert am 9. Juli 2019 und am 19. November 2019

5.3. Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch einen Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz gesichert.

5.4. Abwasserentsorgung

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz.

5.5. Niederschlagswasser

Die Beseitigung von Niederschlagswasser ist im Plan beschrieben.

6. Umweltbelange

6.1. Umweltbelange

Das geplante Vorhaben (Wohnnutzung) unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es steht nicht in Verdacht schweren Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu verursachen. Die Einbeziehungsfläche berührt kein Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet, kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet; die zwei letzteren bilden die Natura 2000-Gebiete (siehe Abbildung 4). Durch die Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes geht Gartenfläche nachhaltig verloren, und führt dadurch zu einer Begrenzung und Schädigung der Bodenfunktionen, unter anderem als Lebensgrundlage und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten und für die Versickerung und Retention von Wasser. Aufgrund der geringen Fläche, und deren durch die Gartennutzung begrenzten ökologischen Wert, ist der Eingriff aber mit sehr geringen Umweltauswirkungen verbunden. Es wird von einer separaten Umweltprüfung abgesehen.

6.2. Eingriffsermittlung

Auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wird ein Ausgleichsfaktor von 0,5 festgelegt (Kategorie 1 „Gebiete geringer Bedeutung“ und Eingriffstyp B „niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“). Auszugleichen ist das gesamte neu hinzukommende Bauland (905 m²), was zu einem Ausgleichsflächenbedarf von 453 m² führt.

6.3. Ausgleich und Grünordnung

Die erforderliche Ausgleichsfläche (457 m²) wird entlang der neuen südlichen Innenbereichsgrenze erbracht, und bildet zusammen mit der Eingrünung entlang der neuen östlichen Innenbereichsgrenze (285 m²) eine großzügige grüne Einbindung in die Landschaft. Das Entwicklungsziel für die Ausgleichsfläche ist eine extensive Wiese mit regionaltypischen Obstbäumen, und die Maßnahmen zur Anlage und Pflege sind in der Satzung geregelt. Ein geringfügiger landwirtschaftlicher Verkehr durch die Fläche, der notwendig ist um die landwirtschaftlichen Flächen südlich der Einbeziehungsfläche auch künftig bewirtschaften zu können, wird als ökologisch vertretbar eingestuft. Auch die östliche Eingrünung, wo der derzeitige Baumbestand zu erhalten und die Fläche extensiv zu pflegen ist, dient zum Ausgleich des geplanten Eingriffes.

Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Zellerreit“
Begründung, Fassung vom 28. März 2019, geändert am 9. Juli 2019 und am 19. November 2019

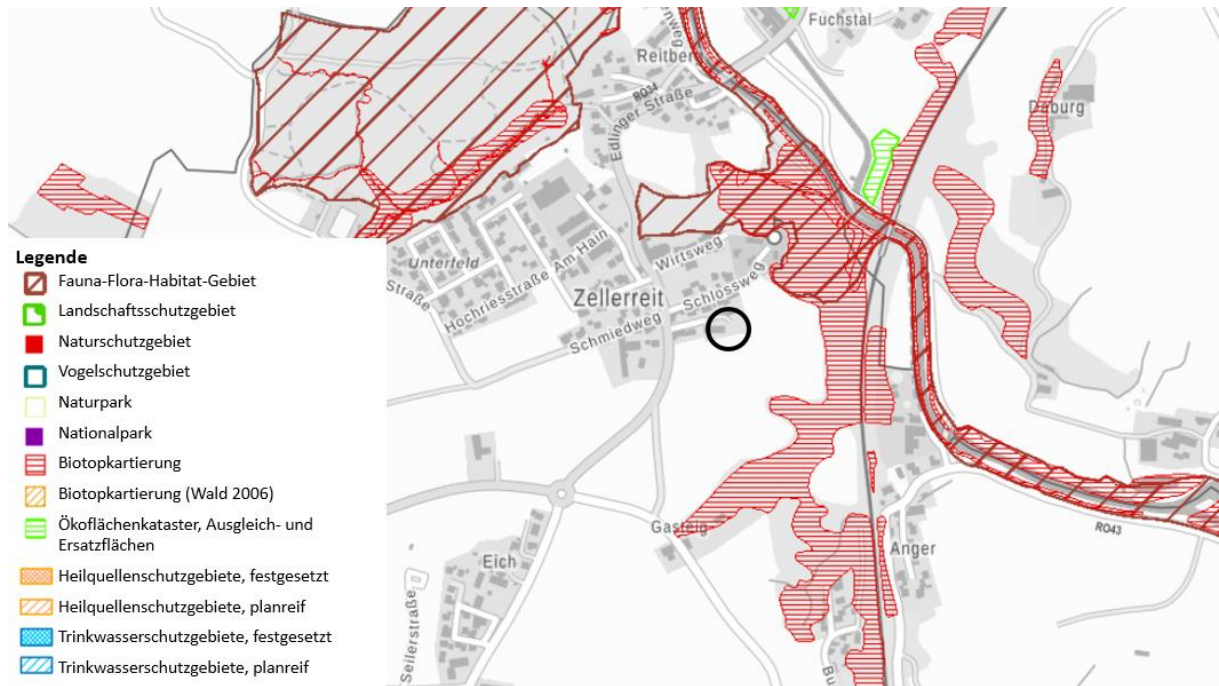


Abbildung 4 Übersicht Schutzgebiete und Biotopkartierungen; die Einbeziehungsfläche berührt kein Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet, kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet (die zwei letzteren bilden die Natura 2000-Gebiete) (Quelle: [BayernAtlas](#), abgerufen am 11. Februar 2019)

Aufgestellt:

Ramerberg,
Gemeinde Ramerberg

Georg Gäch, 1. Bürgermeister